

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA



**PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE LA CIUDAD DE QUEZALTEPEQUE,
DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**

PRESENTADO POR:

**MARÍA NOEMÍ AYALA ABREGO
EMILIA MARÍA SALGUERO SOLÓRZANO
LUIS EDUARDO VARELA MAGAÑA**

**PARA OPTAR AL TÍTULO DE:
ARQUITECTO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, FEBRERO DE 2023

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR:

MSc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

SECRETARIO GENERAL:

ING. FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

DECANO:

PhD. EDGAR ARMANDO PEÑA FIGUEROA

SECRETARIO:

ING. JULIO ALBERTO PORTILLO

ESCUELA DE ARQUITECTURA

DIRECTOR DE ESCUELA:

MSc. Arq. MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:

ARQUITECTO

Título:

**PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE LA CIUDAD DE
QUEZALTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD**

Presentado por:

María Noemí Ayala Abrego
Emilia María Salguero Solórzano
Luis Eduardo Varela Magaña

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

MSc. Arquitecto Francisco Ernesto Navas Quezada

Ciudad Universitaria, Febrero de 2023

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

MSc. Arq. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA

Agradecimientos:

En primer lugar, quiero dar gracias a Dios, por permitirme cosechar un éxito más y darme la paciencia y las fuerzas para cumplirlo, por enseñarme que hasta de las dificultades se puede aprender. Quiero agradecer también a mi abuelita Dora (Q.E.P.D.) por nunca dejar de ser una maestra y con quién me hubiera gustado compartir este logro. A mis padres, Otilia Guadalupe Magaña de Varela y Mario Alberto Varela Zapata, por siempre confiar en mis capacidades y proporcionarme el sustento, las herramientas y demás insumos a lo largo de mi vida y especialmente a mi mamá, quién se ha sacrificado más que nadie por mí y a quien más debo mi infinita gratitud, para ella este y cualquier otro logro en mi vida que no son más que un reflejo de su infinito amor.

Agradezco también a mis docentes tanto de bachillerato como a mis catedráticos, los primeros por ser quienes me introdujeron a la disciplina y los segundos por ser quienes avivaron el deseo de aprender cada vez más sobre la carrera y ejercer como un profesional ético y responsable; y si alguna vez la vida me lo permite, seguir su ejemplo formando a las futuras generaciones de arquitectas y arquitectos.

Finalmente agradezco a mis demás seres queridos, a Fatima Mendoza, por su apoyo desde el inicio de la carrea y por motivarme a salir adelante en los momentos difíciles, a mis familiares y amigos, por haber creído en mí, por sus palabras de aliento en los momentos difíciles, por los desvelos y

angustias compartidas a lo largo de la carrera. A todos y cada uno de los que han hecho posible llegar hasta aquí, desde lo más profundo de mi corazón:

GRACIAS.

“Per aspera, ad astra”.

Luis Eduardo Varela Magaña - 2022

Agradecimientos:

Mi profunda gratitud a todas las personas que me apoyaron en este camino.

A los docentes, que transmitieron sus conocimientos con tanto esmero, en especial los que contribuyeron a mi crecimiento profesional.

Recíbanla también, mis padres, Manuel y Flor, los pilares de mi vida, sus decisiones forjaron las bases que me permiten culminar esta etapa; mis hermanos, aún sin saberlo, hicieron más fácil cada paso, y mis familiares, tengo presentes a los que se nos adelantaron y sé que me acompañan también ahora.

Considero uno de mis principales apoyos, a mis amigos, que nunca dejaron de creer en mí, fueron la mejor compañía y ánimo constante.

Es un honor agradecer, además, a todos los compañeros, colegas y amigos con los que nos unió la arquitectura, por cada pequeño logro que significó nuestro trabajo conjunto.

Lo recorrido hasta ahora, ha sido gracias a cada uno.

Obtengo, con este paso, más que la finalización de un camino, los inicios de otra gran etapa.

A.M.D.G.

María Noemí Ayala Abrego–2022

Doy gracias a Dios, por permitirme culminar esta tan esperada etapa de mi vida, por siempre darme palabras de aliento y estar en los momentos de cansancio e incertidumbre; sin duda, este logro es por su gracia.

A mis padres y mi hermano, por ser quienes siempre me apoyaron, cuidaron y ayudaron aun cuando todo era nuevo. Gracias por siempre creer en mí, hacerme sentir que puedo con todo y darme la certeza que todas las cosas obran para bien. Los amo y nunca estaré lo suficientemente agradecida por todo lo que han hecho por mí, este logro les pertenece.

A mis abuelas, que quienes con mucho amor y atención siempre estuvieron pendientes de mi progreso y dispuestas a mostrarme su cariño y satisfacción por mi progreso. Gracias porque desde mis primeros años me han mostrado lo que es el amor y el servicio.

Agradezco a mis amigos quienes en tantos momentos difíciles y de mucha alegría estuvieron y los compartieron conmigo. Gracias por su confianza y por sus constantes palabras de ánimo.

Finalmente, a mis docentes que a lo largo de su carrera compartieron sus conocimientos y experiencia para formar de mi un mejor profesional.

A cada uno, sinceramente gracias

Emilia María Salguero Solórzano–2022

ÍNDICE DE CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN:	1
ETAPA I FORMULACIÓN	Error! Bookmark not defined.
1.1 MARCO FORMULATORIO	4
1.1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.1.2 JUSTIFICACIÓN	4
1.1.3 OBJETIVOS	5
1.1.4 ALCANCES	6
1.1.5 LÍMITES	6
1.1.6 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	7
ESQUEMA METODOLÓGICO	8
1.2 MARCO CONCEPTUAL	9
1.2.1 PLANIFICACIÓN	9
1.2.2 PLANEACIÓN URBANA	9
1.2.3 IMAGEN URBANA	11
1.2.4 PATRIMONIO	12
1.2.5 CENTRO HISTÓRICO	13
1.2.6 MOVILIDAD URBANA	14
1.2.7 CATEGORÍAS DE INMUEBLES CULTURALES	16
1.3 MARCO TEÓRICO	20
1.3.1 VISIONES DE INTERVENCIÓN	20
1.3.2 PRINCIPIOS ORDENADORES DE LOS CENTROS HISTÓRICOS	34
ETAPA II DIAGNÓSTICO	Error! Bookmark not defined.
2.1 MARCO HISTÓRICO	37
2.2 MARCO SOCIOCULTURAL	42
2.2.1 SOCIAL	42
2.2.2 CULTURAL	43
2.3 MARCO LEGAL-NORMATIVO	45
2.3.1 DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA	45
2.3.2 INSTITUCIONES	46
2.3.3 LEYES Y NORMATIVAS	50
2.4 MARCO FÍSICO BIOCLIMÁTICO	54

2.4.1 UBICACIÓN	54
2.4.4 TOPOGRAFÍA	57
2.4.5 TEMPERATURA	57
2.4.6 VIENTOS	57
2.4.7 HUMEDAD	59
2.4.8 PRECIPITACIÓN	59
2.4.9 RIESGOS	59
2.5 MARCO URBANO	61
2.5.1 BARRIOS	61
2.5.2.1 FORMA Y TRAZA	63
2.5.2.2 IMAGEN URBANA	65
2.5.3 MANZANARIO	67
2.5.4 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN	71
2.5.5 JERARQUIZACIÓN DE RED VIAL	71
2.5.6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO	71
2.5.7 USO DE SUELO	77
2.5.8 ESPACIO PÚBLICO	77
2.5.9 PERFILES URBANOS	82
2.6 MARCO ARQUITECTÓNICO	86
2.6.1 VALORIZACIÓN DE INMUEBLES CON VALOR CULTURAL	86
2.6.2 CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	88
2.6.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN	88
2.6.4 NIVELES DE PROTECCIÓN	91
2.6.5 EDIFICACIONES MODERNAS	91
2.6.6 ESTILOS ARQUITECTÓNICOS	94
2.6.7 ANALISIS CROMÁTICO	99
2.6.8 ELEMENTOS DISONANTES	107
2.6.9 TIPOS DE CUBIERTAS	107
ETAPA III PROSPECTIVA	Error! Bookmark not defined.
3.1 GENERALIDADES	110
3.2 CUADRO SINÓPTICO DE CONCLUSIONES	110
3.3 FODA	119
3.4. MARCO LÓGICO	127

3.4.1 ARBOL DE PROBLEMAS Y ÁRBOL DE OBJETIVOS	127
3.5. PROYECCIONES.....	130
3.6. DISEÑO DE ESCENARIOS	131
3.7. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA.....	134
3.8. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN URBANA	136
.....	138
ETAPA IV PROPUESTA	138
“PLAN DE ORDENAMIENTO PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE LA CIUDAD DE QUEZALTEPQUE, LA LIBERTAD”	139
4.1 MISIÓN Y VISIÓN	140
4.2 VALORES	141
4.3 POLÍTICAS	142
4.3.1 AFIRMACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL TANGIBLE E INTANGIBLE.....	142
4.3.2 INTEGRALIDAD PARTICIPATIVA EN ACTORES SOCIALES	142
4.3.3 INTEGRACIÓN DEL CASCO URBANO CON PRINCIPIOS SOSTENIBLES.....	142
4.3.5 COOPERACIÓN INTERMUNICIPAL.....	143
4.3.4 REVALORIZACIÓN CULTURAL.....	143
4.3.6 FORTALECIMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL-TURÍSTICO	143
4.4 ESTRATEGIAS	144
4.5 DEFINICIÓN DEL CASCO URBANO VIEJO	144
4.6 FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	146
4.7 NORMATIVAS.....	148
4.8 PLANES	150
4.9 PROGRAMAS.....	154
4.10 PROYECTOS	155
4.10.1 MATRIZ I.G.O.....	157
4.10.2 FICHAS DE PROYECTOS DETONANTES	161
4.10.3 PROPUESTA DE ALIANZAS NACIONALES E INTERNACIONALES.....	177
4.11 INSTRUMENTOS	178

CONCLUSIONES.....	184
RECOMENDACIONES	185
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.....	186
SITIOS WEB.....	186
DOCUMENTOS	187
LIBROS.....	188

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema metodológico desglosado.....	8
Figura 2. Equipo de trabajo en una planeación de ciudad.....	9
Figura 3. Plano esquemático del Metroplan 80.	10
Figura 4. Cinco elementos del espacio urbano según Kevin Lynch.....	12
Figura 5. Productos de alfarería en Quezaltepeque.....	13
Figura 6. Centro Histórico de San Salvador, El Salvador.	13
Figura 7. Ejemplo de movilidad sustentable.....	15
Figura 8. Ejemplo de diseño de movilidad sostenible.....	16
Figura 9. Monumento a la Revolución en Colonia San Benito, San Salvador.....	16
Figura 10. Parque arqueológico Casa Blanca, Chalchuapa.....	18
Figura 11. Ruinas de la Escuela de Artes y Oficios José Mariano Méndez. Santa Ana, El Salvador	19

Figura 12. Barrio en abandono en la ciudad de Detroit, Estados Unidos.....	20
Figura 13. Hotel en vivienda restaurada en Mérida Yucatán, México.	21
Figura 14. Tradicional alfombra de Semana Santa en la ciudad de Izalco, Sonsonate.	22
Figura 15. Firma de carta de Machu Picchu.	25
Figura 16. Ciudad de Florencia como ejemplo de ciudad–museo.	26
Figura 17. Logo de Pueblos Vivos El Salvador	26
Figura 18. Propuesta de renovación urbana en Centro Histórico de Bogotá, Colombia	27
Figura 19. Espacios públicos en “supermanzanas” de Barcelona, España.....	28
Figura 20. Taller de participación ciudadana.	29
Figura 21. Ejemplos de descentralización de ciudad.	30
Figura 22. Matriz resumen de los 12 criterios urbanos según Jean Ghel.....	30
Figura 23. Esquema con los 17 O.D.S.....	32
Figura 24. Plaza Morazán luego de su restauración de 2018	33

Figura 25. Expansión de Área Metropolitana de San Salvador, cada ciudad se expande a partir de sus centros históricos. ..	35
Figura 26. Delimitación del área central del sitio arqueológico Pueblo Viejo Las Marías	37
Figura 27. Delimitación del área central del pueblo Sitio Arqueológico Las Marías.....	38
Figura 28. Iglesia destruida por incendio, Quezaltepeque	39
Figura 29. Ilustración 1 Iglesia de Quezaltepeque.	40
Figura 30. Estación de ferrocarril, Quezaltepeque	40
Figura 31. Cantones de Quezaltepeque	41
Figura 32. Gráfico de población por sexo en el municipio de Quezaltepeque	42
Figura 33. Gráfico de población por sexo en el municipio de Quezaltepeque	43
Figura 34. Centro Escolar José Dolores Larreynaga, Quezaltepeque	43
Figura 35. Sitio arqueológico Las Marías, Quezaltepeque	44
Figura 36. Mapa de división de por cantones del municipio de Quezaltepeque.	45
Figura 37. Organigrama de la Alcaldía de Quezaltepeque.....	49

Figura 38. Pirámide de Kelsen.	53	Figura 52. Plano de Elementos Urbanos	66
Figura 39. Mapa de ubicación del Municipio de Quezaltepeque.	54	Figura 53. Plano de ubicación de manzanas a analizar	68
Figura 40. Mapa de Micro ubicación del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.	54	Figura 54. Gráficos de manzana C-1	68
Figura 41. Plano de inventario de inmuebles con valor cultural de Quezaltepeque 2001.	55	Figura 55. Gráficos de manzana C-5	69
Figura 42. Plano Límites del área de estudio	56	Figura 56. Gráficos de manzana D-2	70
Figura 43. Temperatura promedio por hora en Quezaltepeque.	57	Figura 57. Gráficos de manzana D-3	70
Figura 44. Mapa topográfico del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.	58	Figura 58. Plano de Altura Actual de Inmuebles.....	73
Figura 45. Volcán de San Salvador.....	59	Figura 59. Plano de Jerarquía vial actual	74
Figura 46. Inmuebles comerciales en Barrio el Centro, sobre Av. 3 de mayo	61	Figura 60. Plano de Orientación de vialidades	75
Figura 47. Plano de Barrios.....	62	Figura 61. Plano de Equipamiento Urbano	76
Figura 48. Intersección Av. 3 de mayo y Calle Urrutia.....	63	Figura 62. Glorieta en Parque Central Norberto Morán	78
Figura 49. Plano de traza urbana.....	64	Figura 63. Fotografía de desniveles en aceras.....	78
Figura 50. Parroquia San José.....	65	Figura 64. Calle frente a Parque Central Norberto Morán.....	79
Figura 51. Parque Norberto Morán.	65	Figura 65. Mobiliario urbano de Parque Central Norberto Morán	79
		Figura 66. Corredor en Parque Central Norberto Morán.....	80
		Figura 67. Calle frente a Parque Central Norberto Morán.....	80
		Figura 68. Vivienda con Valor de antigüedad.	86
		Figura 69. Plano de nomenclatura y bienes culturales según Ministerio de Cultura 2001	87

Figura 70. Porcentajes Edificaciones Modernas	91	Figura 83. Rótulos invasivos que propician la contaminación visual y obstruyen a la lectura de fachadas.....	107
Figura 71. Inmuebles de aproximadamente 1870–1900 sobre la 7° calle pte.....	94	Figura 84. Fachadas ocultas por toldos o telas como medida improvisada para la protección solar. Algunas fachadas se han remplazado por cortinas metálicas.	107
Figura 72. Inmueble de arquitectura popular sobre Av. 3 de mayo	95	Figura 85. Plano de Tipo de Cubierta.....	108
Figura 73. Edificio comercial con fachada estilo Art Deco inspirada en diseños indígenas.	95	Figura 86. Ciclo de prospectiva.....	110
Figura 74. Alcaldía municipal de Quezaltepeque de estilo racionalista.....	96	Figura 87. Diagrama de FODA	119
Figura 75. Inmueble comercial de estilo Postmoderno–Racionalista sobre la Av. 3 de mayo	96	Figura 88. Ejemplo árbol de problemas	127
Figura 76. Porcentaje de estilos arquitectónicos existentes..	97	Figura 89. Árbol de problemas	128
Figura 77. Plano de estilos arquitectónicos actuales.....	98	Figura 90. Árbol de problemas	129
Figura 78. Vivienda monocromática sobre 7° calle pte.....	99	Figura 91. Entrada oriente de la entrada iglesia católica	134
Figura 79. Inmueble con fachada bicromática en inmueble comercial sobre Av. 3 de mayo.....	99	Figura 92. Criterios de intervención arquitectónica.....	135
Figura 80. Inmueble con fachada policromática sobre Av.3 de mayo.....	99	Figura 93. Plaza frente a mercado municipal	136
Figura 81. Cantidad de colores en fachadas existentes	100	Figura 94. Criterios de intervención urbana.....	137
Figura 82. Plano de Análisis de cromático	101	Figura 95. Componentes o elementos del plan	139
		Figura 96. Diagrama de valores en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque	141
		Figura 97. Participación integral	142
		Figura 98. Objetivos de desarrollo sostenible	143

Figura 99. Organigrama de la oficina de ordenamiento y desarrollo del Casco Urbano Viejo.....	147
Figura 100. Portada de Manual para diseño de fachadas....	149
Figura 101. Cartilla de Colores para Quezaltepeque.....	149
Figura 103. Planes propuestos.	153
Figura 104. Programas Propuestos.....	154
Figura 105. Matriz IGO.....	157
Figura 106. Matriz IGO Proyectos C.U.V Quezaltepeque	158

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. INSTITUCIONES PERTINENTES AL PLAN.....	46
Tabla 2. LEYES Y NORMATIVAS PERTINENTES AL PLAN.....	50
Tabla 3. CARTAS DE RESTAURACIÓN INTERNACIONALES ..	52
Tabla 4. USOS DE SUELO.....	77
Tabla 5. ESTADOS DE CONSERVACIÓN	88
Tabla 6. NIVELES DE PROTECCIÓN	91
Tabla 7. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS EXISTENTES	97
Tabla 8. CANTIDAD DE COLORES EN FACHADAS EXISTENTES 100	
Tabla 9. P. 1 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES.....	111
Tabla 10. P.1 ANÁLISIS FODA	120
Tabla 10. P.4 ANÁLISIS FODA	123
Tabla 11. PROYECCIONES	130
Tabla 12. P.1 ESCENARIOS.....	131

Tabla 13. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MANZANAS PARA INTEGRACIÓN DENTRO DEL PERÍMETRO DEL C.U.V	145
Tabla 14. BANCO DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE	155
Tabla 15. CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE	159
Tabla 16. PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE	170
Tabla 17. VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE	180
Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE	181
Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE	182
Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE	183

INTRODUCCIÓN:

Desde que el ser humano comenzó a organizarse en ciudades, se han focalizado las actividades económicas, culturales y sociales de la población en los centros de las mismas. A medida que estas crecen y evolucionan, sus centros fundacionales quedan en abandono o al descuido de su infraestructura y supraestructura. Esto permite que se pierda muchas veces la riqueza arquitectónica y urbana, junto con la identidad cultural de sus habitantes.

Quezaltepeque, al ser una ciudad cuyos orígenes datan de la época prehispánica y cuenta con un legado histórico lleno de tradición y arquitectura desde finales del S. XIX; si bien, su crecimiento ha sido moderado a lo largo de los años, los bordes de su centro histórico (denominado localmente como Casco Urbano Viejo) se han mantenido hasta el día de hoy.

Sin embargo, el comercio formal no ha respetado muchos de los inmuebles con valor cultural y, de igual forma, el comercio informal ha cubierto muchas edificaciones e

interrumpe la circulación en varias calles, propiciando amenazas antrópicas como contaminación e inseguridad.

Es por ello que ante esta problemática se formula el presente plan de ordenamiento, donde se buscará tomar conceptos y teorías referentes al urbanismo y al patrimonio histórico y cultural que sentaran las bases para el desarrollo del presente documento.

Este documento técnico servirá a su vez como apoyo para la Alcaldía del municipio ya que contará con recopilación de datos de la situación actual en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque y presentará una serie de proyecciones y propuestas integrales que permitan potenciar el desarrollo urbano, económico, social y cultural; ya que Quezaltepeque, al ser un municipio que forma parte de Pueblos Vivos, cobra un rol de importancia no solo regional sino a nivel nacional y por tanto su centro histórico merece ser conservado y ordenado; de forma que las actividades del diario vivir de su población y la oferta turística no se vean afectadas entre sí.

También mediante este plan se busca regular y normar la imagen urbana a manera que los elementos arquitectónicos

de fachadas, perfiles y cromatismos mantengan una estética integral dentro de todo el perímetro; tanto para edificaciones existentes como toda construcción a desarrollar en futuros proyectos, de forma que esto propicie también a la conservación de los muchos inmuebles con alto valor cultural que posee la ciudad. Para ello se estudian los estilos arquitectónicos existentes, el uso del color y se establecen como obligatorios los aspectos que tengan mayor representación dentro del área de estudio.

En el capítulo final se presentan los componentes del plan de ordenamiento como respuesta a cada uno de los problemas encontrados en la fase de prospectiva; entre los componentes se establece la misión y visión que tendrá el centro histórico, así como valores, estrategias y políticas que orientan los intereses del plan. Además se propone fortalecer el esquema institucional de la alcaldía mediante la creación de una unidad destinada a la recuperación, ordenamiento y conservación continua del Casco Urbano Viejo. Posteriormente se muestran una serie de sub-planes que engloban los programas y proyectos en los que se busca restaurar el medio

ambiente en que se desenvuelven las diversas actividades de la ciudad, también se busca apoyar al sector comercial más desfavorecido como lo son las micro y pequeñas empresas, de manera que se pueda solventar los problemas de comercio informal. De la mano con el punto anterior se propone la restauración y creación de nuevos espacios públicos de tal forma que se brinden lugares limpios, ordenados y controlados para la recreación y el comercio de distintos productos. Como último componente dentro del plan se presentan instrumentos auxiliares como la actualización de la cartografía urbana en la que se ordena no sólo la vialidad del centro histórico, si no también los usos de suelo propuestos y la actualización de bienes culturales inmuebles en conjunto con los bordes del Casco Urbano Viejo y su área de amortiguamiento, la propuesta de una carta cromática y manuales de diseño como insumos auxiliares de la ordenanza municipal y que permiten una más fácil aplicación de la misma. De esta forma se asegura la perpetuidad de un desarrollo ordenado y la conservación del patrimonio por un periodo de 10 años correspondientes a la validez del plan.



ETAPA I

FORMULACIÓN



1.1 MARCO FORMULATORIO:

En este marco se plantean las generalidades en la formulación del documento. Para ello es necesario enfatizar la problemática existente en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, así como los objetivos y alcances que se pretende obtener; de igual forma, se muestra la estructura metodológica con la que se desarrollará la investigación y posterior propuesta en la generación del plan.

1.1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

El municipio de Quezaltepeque es uno de los pueblos vivos más importante en la zona central del país, presentando un continuo desarrollo comercial y turístico que ayuda a la economía local de sus habitantes; sin embargo, la poca planificación, inversión, las actividades económicas desorganizadas y otras situaciones, han afectado la imagen, el patrimonio y el espacio público.

Quezaltepeque es uno de los pueblos con gran potencial turístico, el cual ha sido desaprovechado, debido a estos problemas, dejándolo solamente como una ciudad de paso o

para desarrollo industrial en su mayoría. De igual forma, la falta de herramientas e instrumentos que potencien y aseguren a largo plazo el ordenamiento, progreso y conservación de su casco urbano, es una de las principales causas de la situación actual de la ciudad.

Todos los problemas antes mencionados, generan dificultades en la manera en que se vive el espacio público y se transita, tanto el peatón como los vehículos, presentando poca claridad en sus usos de suelo, contaminación visual y problemas en la accesibilidad y circulación, acentuándose en Casco Urbano Viejo lo que propicia al desorden de la ciudad y la destrucción del patrimonio.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN

Quezaltepeque es uno de los municipios pertenecientes al Valle de San Andrés, y está conectado con municipios muy importantes como Nejapa, Aguilares, San Salvador y Santa Tecla, lo cual genera muchas posibilidades e impulsa el desarrollo en el municipio. Cabe mencionar que Quezaltepeque es un municipio con mucho potencial turístico, industrial, comercial y patrimonial.

Parte importante de dicho municipio es su casco urbano, ya que es ahí donde se inicia el dinamismo, donde nace la ciudad, y se impulsa el desarrollo del resto del municipio. Es por ello por lo que se convierte en una de las zonas más transitadas por vehículos, visitantes y sus propios habitantes; por tal razón es tan importante recuperar los espacios históricos, públicos al usuario, para brindarles una experiencia integral de ciudad, con calles caminables, movilidad vehicular fluida, que se adecue a las necesidades que demanden las actividades que se desarrollan.

Es por eso por lo que la alcaldía externa la necesidad de formación de un plan de ordenamiento: una mejora del espacio público y la imagen del casco urbano viejo que permita un mejor desarrollo de las actividades de visitantes y residentes de la urbe con el fin de reforzar la identidad de la ciudad, incentivar el desarrollo económico, social y cultural, y potenciar las fortalezas con las que cuenta el Casco Urbano Viejo.

1.1.3 OBJETIVOS

General

Elaborar una propuesta de plan de ordenamiento urbano para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque que permita un mejor funcionamiento en las actividades sociales y comerciales de sus habitantes.

Específicos

- Elaborar las bases metodológicas mediante la definición del proceso de investigación para la formulación del plan.
- Formular un diagnóstico a partir de la recopilación de información en campo y documentación que permita esclarecer la situación actual del área de estudio.
- Plantear diversos escenarios haciendo uso de estudios y estadísticas previas que orienten la realización de propuestas en vista de los futuros posibles.
- Formular un conjunto de propuestas y estrategias de intervención para el ordenamiento de la ciudad a través de líneas de acción y políticas que hagan vigente y efectivo el plan.



1.1.4 ALCANCES

Técnico

Presentación de un Plan de Ordenamiento con base a criterios urbanos y arquitectónicos que incluya propuestas para el ordenamiento y la conservación del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Social

Presentación de estrategias integrales a corto, mediano y largo plazo de ejecución, que garanticen el cumplimiento del plan incorporando a todos los actores sociales que en el mismo sean requeridos.

Geográfico

Definición de un perímetro actualizado para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, así como su respectivo perímetro de amortiguamiento.

1.1.5 LÍMITES

Geográfico

El área de estudio e intervención del plan está ubicada en el centro histórico del municipio de Quezaltepeque, departamento de La Libertad, delimitado por la 8ª calle oriente, la 9ª calle oriente, la 1ª avenida sur, y la 2ª avenida norte. Límite considerado el “Casco Urbano Viejo” por la Alcaldía Municipal de Quezaltepeque.

Temporal

El plan de ordenamiento para el casco urbano viejo del municipio de Quezaltepeque ha sido elaborado en un período de 9 meses, comprendido del 14 de febrero al 11 de noviembre del año 2022. Además, se concibe una aplicación del plan para 10 años, es decir 3 periodos edilicios mas un año de evaluación.

Social

El plan de ordenamiento está orientado a los habitantes, visitantes y gobernanza del municipio de Quezaltepeque.



1.1.6 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Para desarrollar la propuesta de Plan de Ordenamiento para el Casco Urbano Viejo del municipio de Quezaltepeque (el cual, para efectos de abreviación, se denominará en adelante C.U.V.) se realizará una investigación bibliográfica de la que se obtenga toda la información actualizada perteneciente al área de estudio y se complementará con una investigación de campo para obtener datos más específicos del lugar y así desarrollar un plan eficiente e integral.

La propuesta será desarrollada en 4 etapas de las cuales se desprenden una serie de marcos estructurados por un breve preámbulo, el cuerpo informativo y un cuadro de conclusiones a manera de corolario. Todos ordenado de forma lógica, mediante el método deductivo-inductivo, recopilando, analizando y posteriormente retroalimentando los datos obtenidos, para dar como producto final propuestas y lineamientos de ordenamiento para el área de estudio.

A continuación, se describen las etapas a desarrollar:

ETAPA I FORMULACIÓN: Esta etapa permite identificar el problema, y a partir de ahí, plantear la línea de trabajo de toda

la investigación, mediante objetivos, alcances, delimitaciones y otros. De igual forma, en esta etapa se definen los conceptos y teorías necesarias que ayudaran a desarrollar el plan de ordenamiento.

ETAPA II DIAGNÓSTICO: La etapa de diagnóstico va acompañada de la investigación realizada en campo, la cual permitirá hacer levantamientos de información necesaria para conocer la situación actual del área de estudio. Asimismo, se recopilan las distintas normativas, leyes, hechos históricos, aspectos urbanos, arquitectónicos, climáticos y otros, que servirán de base para las etapas posteriores.

ETAPA III PROSPECTIVA: A partir de los datos obtenidos en la etapa de diagnóstico se analiza dicha información y se plantean criterios a tomar en cuenta para la etapa siguiente, así como la construcción de escenarios posibles y proyecciones del área de estudio.

ETAPA IV PROPUESTA: Es la etapa final, en la que se definen y se da la propuesta de lineamientos, programas, planes y proyectos de intervención urbana, que permitirán el ordenamiento del C.U.V. del municipio de Quezaltepeque.

ESQUEMA METODOLÓGICO

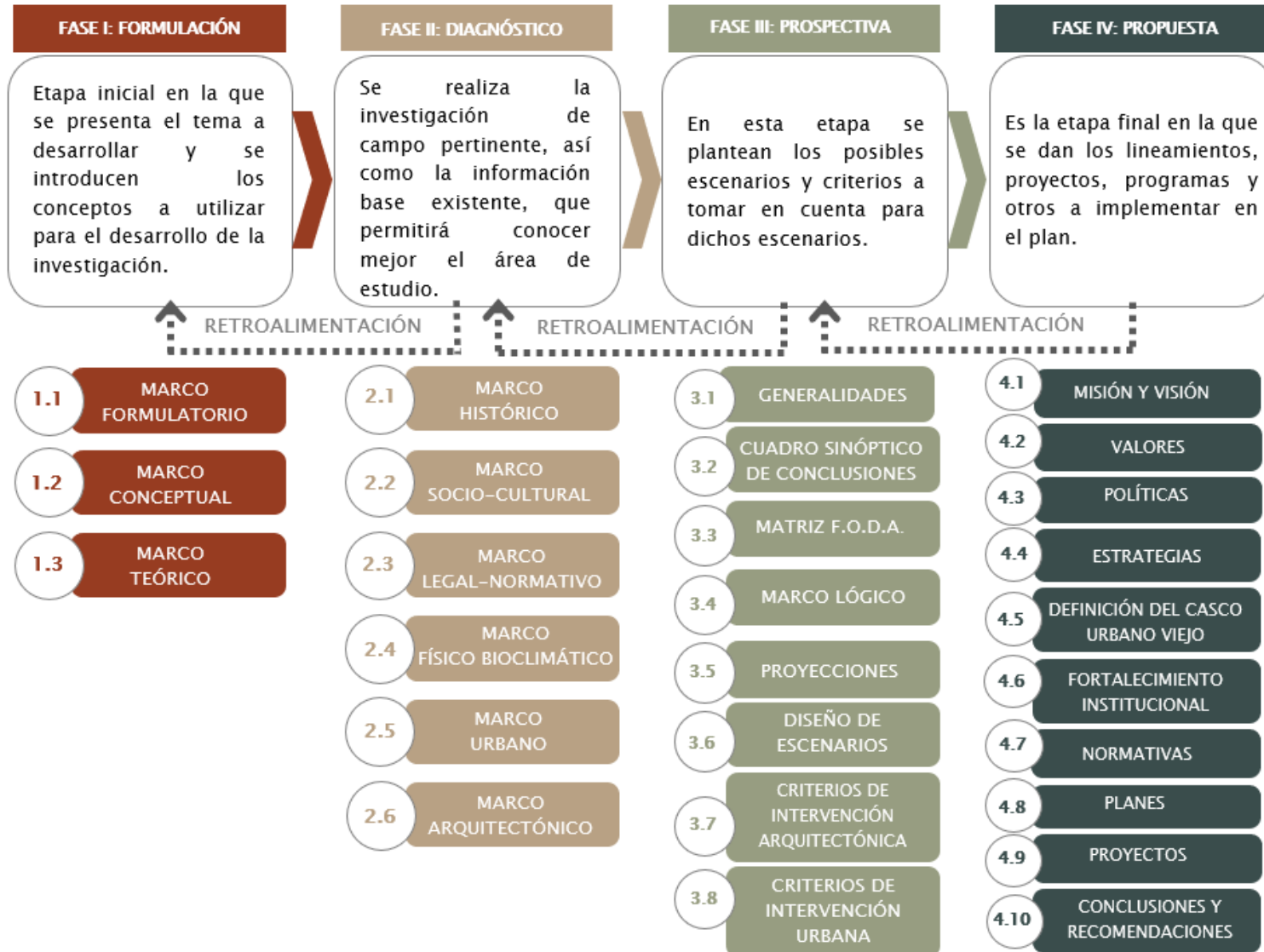


Figura 1. Esquema metodológico desglosado.

1.2 MARCO CONCEPTUAL

Se expone, en el siguiente apartado, un conjunto de ideas y conceptos que serán de utilidad como base teórica y como guía en el proceso de desarrollo.

1.2.1 PLANIFICACIÓN

La Real Academia Española define plan como un "modelo sistemático de una actuación pública o privada, que se elabora anticipadamente para dirigirla y encauzarla"; es decir es un conjunto de pasos y medidas que se establecen de forma ordenada para la realización de una acción y que marcan la ruta a seguir para lograr las metas y objetivos planteados.

1.2.2 PLANEACIÓN URBANA:

La planeación urbana es la disciplina que se ocupa de la formación y transformación del espacio urbano, considerando las dimensiones geográficas, sociales, culturales, económicas y legales de las ciudades, para fomentar su desarrollo.

Para este fin, se ayuda de instrumentos técnicos y normativos que pretenden ordenar el suelo y regular su transformación o conservación, para fomentar un desarrollo socialmente equitativo, económicamente viable y

ambientalmente sostenible. En el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial se establece la clasificación de una serie de planes especializados según su interés o el área de estudio que abarcan.



Figura 2. Equipo de trabajo en una planeación de ciudad.

Fuente: blog paisaje transversal

Tipos de planes:

- **Directores:** Un plan director es un documento de planificación que detalla el marco técnico en el que se desarrollará una intervención a largo plazo. Sirve como base para el desarrollo de varios proyectos de una misma índole y delimita los alcances de la propuesta. El documento que se obtiene comprende un marco teórico del proyecto y un

planeamiento de las intervenciones a realizar. Para ello se ayuda de información gráfica que representa el estado actual de las zonas a intervenir, su delimitación, catalogación, entre otros.

- Desarrollo urbano y rural: Los Planes de Desarrollo Urbano y Rural tienen por objeto el ordenamiento y desarrollo integral del territorio para encauzar los procesos de desarrollo urbano y de desarrollo rural, estableciendo una regulación detallada de los mismos. Los planes de Desarrollo Urbano y Rural deben tener el contenido apropiado para ejercer de acuerdo con planificación, la competencia urbanística y de uso de los suelos productivos y para otorgar permisos o autorizaciones, excepto en ámbitos en los que, por el plan, se establezca la necesidad de planes parciales.
- Ordenamiento territorial: Un plan de ordenamiento territorial es una herramienta de planeación para el desarrollo físico del territorio. Se define como el conjunto de objetivos, directrices y estrategias adoptadas para orientar y administrar el desarrollo del territorio y la

utilización del suelo, con el fin de garantizar un crecimiento ordenado y administrar los recursos eficiente y sosteniblemente de la forma más equitativa posible. Estos planes suelen incluir un análisis social y económico de la población y ambiental y geográfico del territorio.

Dentro de los planes de ordenamiento territorial se establecen planes parciales, los cuales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de planificación para zonas urbanas específicas. Su principal objetivo es afinar el plan del ordenamiento territorial que, de por sí solo, no logra tener el detalle necesario.



Figura 3. Plano esquemático del Metroplan 80.
Fuente: Ministerio de Obras Públicas.

1.2.3 IMAGEN URBANA:

La imagen urbana es la composición de elementos y características arquitectónicas, sociales y naturales que contribuyen en la identidad de una ciudad. Se destacan 5 elementos fundamentales: los nodos, los caminos o sendas, los bordes, los distritos o barrios y los hitos (Kevin Lynch, 1976).

Tipos de elementos Urbanos:

- **Nodos:** Son puntos en la ciudad que sirven como referencia y a los cuales se puede acceder, estos pueden servir como focos de un barrio. La escala puede abarcar desde un edificio o plaza, hasta un parque o una manzana completa. Una ciudad puede ser un nodo si se estudia desde una escala nacional o internacional.
- **Sendas:** Son conductos que ayudan a la circulación dentro de la ciudad, organizan y conectan los diferentes espacios en ellas. Estas pueden estar conformadas por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas.
- **Bordes:** Elementos lineales que delimitan sectores dentro de la ciudad, como líneas de tren, playas, bordes de desarrollo, accidentes geográficos, muros, etc. Estas pueden o no ser penetrables.
- **Barrios:** Son las secciones de la ciudad concebidas como sectores o porciones delimitadas del tejido urbano y que se conforman de una serie de usos de suelo determinados. Estos ayudan también a la gestión y desarrollo de las ciudades pues forman parte de la escala de planificación.
- **Hitos:** Son puntos de referencia dentro de la ciudad, pero a los cuales no se puede acceder, se caracterizan por su singularidad, teniendo un aspecto único y memorable en un contexto específico. Ayudan a la ubicación espacial dentro de la ciudad.

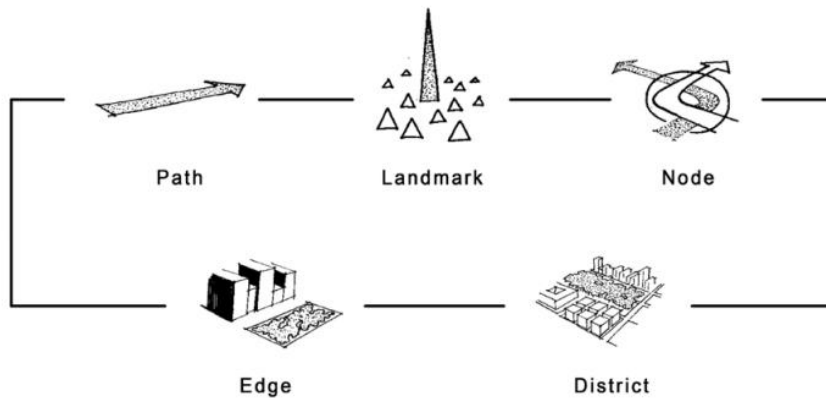


Figura 4. Cinco elementos del espacio urbano según Kevin Lynch
Fuente: *The Image of the City*.

1.2.4 PATRIMONIO

Con base a las disposiciones de la UNESCO, el patrimonio es un conjunto de bienes adquiridos por herencia y que poseen un valor histórico, cultural o económico. pueden ser pertenecientes a una persona jurídica o natural.

Tipos de Patrimonio:

- Patrimonio Natural: Se entiende como los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas o un grupo de ellas, que tengan valor universal desde un punto

de vista estético o científico. Esto puede abarcar formaciones geológicas, fisio-geográficas, hábitat de especies animales y vegetales amenazadas, así como zonas naturales estrictamente delimitadas.

- Patrimonio Cultural: Este engloba los monumentos, obras arquitectónicas, escultóricas, pintura o elementos arqueológicos con un valor universal desde el punto de vista de la historia, el arte y la ciencia. También incluye grupos de estructuras arquitectónicas con unidad e integración al paisaje.
- Patrimonio Tangible: Se refiere a los elementos de valor cultural físicos, es decir aquellos que son palpables como objetos arqueológicos, estructuras, esculturas, pintura, monumentos.
- Patrimonio Intangible: Son elementos de valor cultural que no poseen una materia física, como conocimientos, tradiciones, relatos orales, danzas folclóricas, rituales, gastronomía, etc.



Figura 5. Productos de alfarería en Quezaltepeque.

Fuente: Tesis: "Estudio descriptivo del proceso artesanal realizado en el taller alfarero Juan Guzmán del municipio de Quezaltepeque, La Libertad " -2014

1.2.5 CENTRO HISTÓRICO

Los centros históricos son la parte más antigua de la ciudad, en ella se desarrollaron las primeras construcciones, viviendas, mercados, oficinas y espacios públicos. Estos espacios representan lo que en una época fue el centro de la

ciudad y el inicio de su expansión. Los centros históricos en El Salvador son delimitados por Decreto Legislativo No. 513 y en ellos contienen los edificios de mayor importancia durante el asentamiento de la ciudad.



Figura 6. Centro Histórico de San Salvador, El Salvador.

Fuente: Página 21k San Salvador

Componentes del Centro Histórico

- **Bienes Culturales:** Según la coordinación general de Guadalajara son todos aquellos bienes muebles materiales e inmateriales originales que reúnen valor estético, histórico o intelectual

relevante como producto de la creatividad humana en cualquiera de las manifestaciones científicas, artísticas y literarias.

- **Bien Cultural Inmueble:** Son las edificaciones, elementos o fragmentos arquitectónicos y ornamentales, testimonios de una etapa histórica, hecho o de un personaje, que sean expresión del gusto de una época o región.
- **Bienes Culturales Muebles:** Dentro de los bienes muebles se incluyen objetos de interés artístico o científico tales como: cuadros, pinturas, producciones originales de arte, estatuario y esculturas, grabados, objetos mobiliarios, instrumentos de música antigua, imaginería, retablos, artesanías populares, objetos litúrgicos y otros.
- **Bienes Culturales Intangibles:** Son todas aquellas expresiones de un pueblo, raza o región, como sus costumbres, tradiciones, bailes, lenguaje.

- **Bienes Inmuebles:** Son todas las obras arquitectónicas, artísticas o históricas, como sitios arqueológicos, conjuntos históricos y edificaciones de interés, así como obras de la naturaleza, como son las grutas, cuevas y sitios de interés patriótico, plazas, parques y otros. Son el conjunto de objetos ubicados dentro de una ciudad, son de dominio público y permiten la realización de diferentes actividades.

1.2.6 MOVILIDAD URBANA

Según el diccionario de la Real Academia Española, movilidad es la capacidad de moverse o de recibir movimiento. Siguiendo esta definición, la movilidad urbana se identificaría como la capacidad y/o posibilidad de moverse en la ciudad.

Al mismo tiempo, dentro de la conceptualización se derivan más términos que integran y dan una visión global de lo que es la movilidad urbana, estos son:

- **Calle completa:** Es una calle que incluye al peatón y a todos los medios de transporte (ciclistas, motociclistas, autobuses,

automovilistas), de todas las edades y con todo tipo de habilidades motoras.

Una calle completa permite la convivencia ordenada de todas las modalidades de movilidad, viendo la calle desde una perspectiva mucho más allá de la vial (IMPLAN Torreón, México, 2015, proyectos estratégicos).

- **Movilidad sustentable:** La movilidad sustentable es un modelo de traslado de bajo consumo de carbono que además de ser saludable, privilegia el elevar la calidad de vida urbana y el bienestar colectivo, así como la creación espacios públicos confortables que favorezcan la convivencia ciudadana.

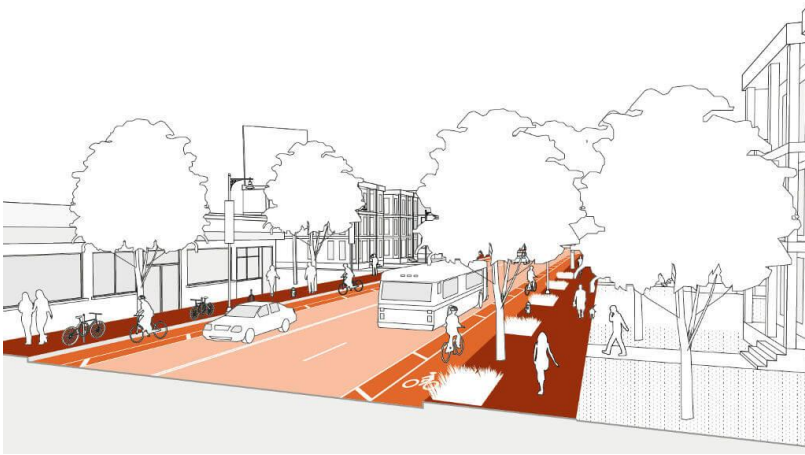
La movilidad sustentable es aquella capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad de moverse libremente, acceder, comunicar, comercializar o establecer relaciones sin sacrificar otros valores humanos o ecológicos básicos actuales o del futuro; por tanto, supone más que conseguir reducir la

contaminación que sale de los tubos de escape de los vehículos automotores.



*Figura 7. Ejemplo de movilidad sustentable
Fuente: Archdaily, México*

La movilidad sustentable también busca proteger a los colectivos más vulnerables (peatones, ciclistas o personas con movilidad reducida), dar valor al tiempo empleado en los desplazamientos, internalizar los costes socioeconómicos de cada medio de locomoción y/o garantizar el acceso universal de todos los ciudadanos a los lugares públicos y equipamientos en transporte público colectivo o en medios no motorizados (World Business Council for Sustainable Development, 2018).



*Figura 8. Ejemplo de diseño de movilidad sostenible.
Fuente: Proyecto calle completa, trcimplan, gobierno de México.*

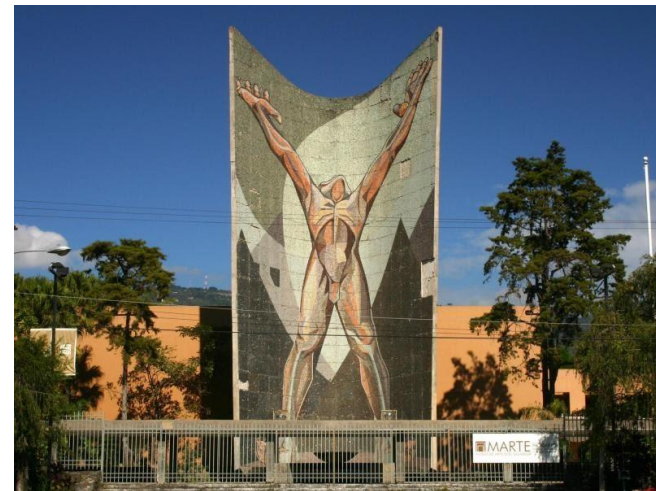
1.2.7 CATEGORÍAS DE INMUEBLES CULTURALES

Dentro del Reglamento de la Ley Especial para el Patrimonio Cultural de El Salvador en su Art. 10 se definen las siguientes categorías de inmuebles culturales:

- **Monumentos:** Bienes inmuebles que constituyen la realización de obras de arquitectura o ingeniería, que ofrezcan el testimonio de una civilización, de una fase significativa de su

evolución o de un suceso histórico, y que tengan a la vez interés artístico, científico o social.

- **Monumento de carácter escultórico:** Estructura o figura erigida en memoria de un hecho histórico, personaje o con propósito estético, el cual tiene interés artístico, social o urbano.



*Figura 9. Monumento a la Revolución en Colonia San Benito, San Salvador
Fuente: blogspot memoriasguanacas*

- **Jardines Históricos:** Espacios delimitados, productos de una composición arquitectónica y vegetal, ordenada por el hombre a través de elementos naturales y auxiliado con estructuras

de fábrica, y que, desde el punto de vista histórico, estético o urbano, tienen interés público.

- Plazas: Espacios públicos donde se desarrollan actividades comerciales, sociales, culturales o cívicas, que además cuenten con valor histórico, arquitectónico, urbanístico o etnográfico.
- Conjuntos Históricos: Todo grupo de construcciones y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, estético o socio cultural.
- Centros Históricos: Núcleos individuales de inmuebles donde se ha originado el crecimiento de la población urbana, que sean claramente delimitados y reúnen las siguientes características: que formen una unidad de

asentamiento, representativa de la evolución de una comunidad por ser testimonio de su cultura o por constituir un valor de uso y disfrute de la colectividad.

- Sitios Históricos: Lugares o parajes naturales relacionados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y obra del ser humano, que posean valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
- Zonas Arqueológicas: Áreas, parajes o lugares donde existen o se presume la existencia de bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo, bajo las aguas territoriales de la República o contenidas en una reserva natural.



Figura 10. Parque arqueológico Casa Blanca, Chalchuapa.

Fuente: sitio web wikisivar

- Monumento Nacional: Son edificaciones con características arquitectónicas y antecedentes históricos únicos en el ámbito nacional.
 - Monumento local: son edificaciones con características arquitectónicas y antecedentes históricos únicos en el ámbito de la ciudad.
 - Monumento Relevante: Esta representa una arquitectura en una escala y monumentalidad menor con relación a la categoría anterior, pero conserva la calidad arquitectónica a través de sus elementos ornamentales y estilísticos de gran valor, así como sus antecedentes históricos y de esta manera categorizándolos como una arquitectura relevante en el ámbito urbano de la ciudad.
- Monumento Contextual: Esta es la arquitectura que complementa el contexto edificado, tiene en algunos casos elementos decorativos más modestos con relación a la arquitectura relevante, y esta representa una transición entre la arquitectura relevante y vernácula.
 - Arquitectura Vernácula: Edificación modesta, sencilla, fundamentalmente nativa del medio rural, se le encuentra también en el entorno de zonas urbanas como transición entre la ciudad y el campo. Esta arquitectura es testimonio de la cultura popular conserva materiales por lo general no industrializados y sistemas constructivos regionales de gran adecuación al

medio, por lo que constituye un patrimonio enorme y de vital importancia que debe ser protegido y conservado.

- Monumento en Ruina: Un monumento cualquiera que sea su clasificación, podrá optar a la declaración en ruina cuando debido al deterioro surgido, todos los valores que lo llevaron a su declaración o calificación de Monumento hayan desaparecido de forma que no pudiera intentarse su restauración.



*Figura 11. Ruinas de la Escuela de Artes y Oficios José Mariano Méndez. Santa Ana, El Salvador
Fuente: Periódico La Voz*

- Moderno Integrado: Son aquellos inmuebles de construcción reciente y que presentan cierta armonía en sus elementos con los inmuebles con valor cultural que lo rodean. Pero por su poca antigüedad y sistema constructivo diferente no poseen valor cultural.
- Moderno No Integrado: Es el Inmueble de construcción reciente y que es disonante con su entorno y no presenta integración alguna con los inmuebles con valor cultural, estos también carecen de valor cultural.
- Predio Baldío: Este corresponde a aquel lote que no presenta edificación y por lo tanto carece de valor cultural.

1.3 MARCO TEÓRICO

Dentro del estudio de los Centros Urbanos, se puede identificar una forma de análisis que aborda el tema de manera integral, dicho enfoque fue propuesto por José Barbagallo en su libro "Ciudad y arquitectura, apuntes para la cultura y el quehacer disciplinario" y abarca cuatro visiones: visión urbana, visión cultural, visión económica y visión social; juntas permiten visualizar el panorama completo de la urbe en toda su complejidad. A continuación, se elabora una breve explicación de cada una en su forma particular y referencias que se deben tener en cuenta para su correcta aplicación. (José Barbagallo, 2002)

1.3.1 VISIONES DE INTERVENCIÓN

VISIÓN URBANA:

La infraestructura y componentes físicos tangibles son únicamente una parte de los elementos que forman una ciudad, Barbagallo expone que la ciudad la conforman sus habitantes, y que la infraestructura y construcciones son moldeadas por los mismos.



*Figura 12. Barrio en abandono en la ciudad de Detroit, Estados Unidos.
Fuente: Artículo digital "Detroit: ¿El resurgir de la ciudad fantasma?"*

El enfoque urbano es la parte material de la ciudad, lo que podemos ver y tocar, se trata de todos los elementos que la componen, como edificaciones e infraestructura, todos estos elementos determinan factores importantes como la movilidad, la accesibilidad y el sentido de pertenencia, su objetivo es crear un espacio en el que sea fácil y agradable desenvolverse.

El diseño estético de la ciudad, según el autor, es el resultado de resolver las necesidades percibidas de forma superficial o asumidas previamente, y no las obtenidas a partir de las vivencias de los que ahí habitan. En las décadas de los 40 a los 60, en Europa, esta visión fue ampliamente utilizada

debido a la posibilidad única que brindaba el contexto histórico, diseñando ciudades que, conceptualmente, resultaban atractivas e interesantes. Según las experiencias relatadas por diversos autores, ciudades enteras, que habían sido reducidas a la ruina, necesitaban ser erigidas de nuevo, los urbanistas de la época buscaron la forma de diseñar según lo que consideraban el “ideal” (muy al estilo de Le Corbusier y otros contemporáneos), sin embargo, se tornó evidente con el tiempo que los espacios urbanos diseñados no consideraron otras dimensiones en el proceso de diseño y fueron decayendo en algunos casos, o necesitaron de nuevas y constantes intervenciones, en otros.

Una forma de evitar caer en una visión obsoleta del urbanismo es aprender de las experiencias y conocer propuestas sobre el amplio espectro del diseño urbano. De esta forma llegamos al planteamiento realizado en el libro *“Intervención de la imagen urbana en centros tradicionales”* por Beatriz Gil S. y Morella Briceño A., que busca dentro de la dimensión urbana abarcar el resto de los componentes, para

esto exponen “acciones de intervención según sus posibilidades” dividiéndolas en tres categorías:

- Conservación del patrimonio físico-espacial. Las acciones que tienen como objetivo mantener el patrimonio existente, evitar su desgaste y/o pérdida. (Salas, 1992:35)
- Modificación del patrimonio físico-espacial. La adaptación del patrimonio existente de forma que su vida pueda resignificarse dentro de las nuevas condiciones. (Salas, 1992:36)
- Creación del patrimonio físico-espacial. Comprende las acciones en las que se perpetúa el patrimonio a través de la creación de nuevo patrimonio considerando las condiciones existentes y su interacción. (Salas, 1992:36)



Figura 13. Hotel en vivienda restaurada en Mérida Yucatán, México.
Fuente: Hotel del Peregrino

El siguiente es el que se puede auxiliar el presente estudio es el “proceso de intervención” a que se hace referencia en el folleto Intervención sobre la imagen urbana en Centros Tradicionales, Proyecto de renovación urbana (2005).

- **Niveles de Intervención:** se refiere a las escalas de acción de la intervención, definir las estrategias acertadas en función del radio de acción establecido y matizar los planes de gran alcance con herramientas a pequeña escala.
- **Patrones de actuación:** estos patrones indican las distintas maneras de realizar la intervención tanto arquitectónica como urbana. Francisco De Gracia (1992), sugiere cinco patrones:
 - Conformación del tejido urbano
 - Cierre del espacio urbano
 - Continuidad de la imagen
 - Recreación de formas tipológicas
 - Colisión de estructuras formales

VISIÓN CULTURAL:

La visión cultural como una postura única para el diseño urbano, consiste en la toma de la identidad de la sociedad y sus costumbres, y, a partir de estas, crear un espacio que las refleje. Basándonos en esta premisa podemos hablar de lo que significa este método usado de forma aislada.



Figura 14. Tradicional alfombra de Semana Santa en la ciudad de Izalco, Sonsonate.

Fuente: El Diario de Hoy

En primer lugar, debe observarse la “cultura” a partir de la cual se erige la ciudad, tomando como ejemplo el país de El Salvador, es posible identificar un par de características remarcadas: la profunda desigualdad de recursos y oportunidades de los que puede gozar su población; y el



creciente intento de adoptar una cultura universal que niega la identidad de los distintos lugares en los que llega a asentarse. Como consecuencia se obtiene un entorno cultural, ciudades divididas y parchadas, falta de espacios que inviten a la vivencia de su entorno y una urbe planificada en favor de intereses parciales en lugar de comunitarios.

Como apoyo para una mejor utilización de la visión que se está tratando, haremos uso de información que nos permita comprenderla, iniciando con un análisis cultural más detallado, mediante el uso de herramientas teóricas para guiar la investigación.

Dos aspectos se consideran de interés para dicho análisis, partiendo de lo expuesto por F. Gatica en el folleto *“La urbanización en América Latina: Aspectos espaciales demográficos del crecimiento urbano y de la concentración de la población”*, tomando en cuenta la ubicación del área de estudio demarcada.

En primer lugar, **los procesos de urbanización característicos de América Latina:**

- Ciudades desarrolladas en torno a un único centro urbano con una franja periférica que la rodea.
- La urbanización no es desencadenada por la generación sostenida de fuentes de producción y empleo que aseguren los recursos para el bienestar básico de la población.
- Crecimiento descontrolado y no planificado de la ciudad.

En segundo lugar, **los aspectos que definen el desarrollo urbano:**

- Un modo de organización del espacio. La accesibilidad a los centros de equipamientos, las infraestructuras, los servicios privilegiados, definen la localización de áreas residenciales de las clases acomodadas, mientras los sectores de menores recursos son desplazados hacia las zonas marginales.



- Un modo de construcción. Interfiere directamente con la pervivencia histórica y cultural al considerar edificaciones de valor histórico como bienes de los cuales se puede disponer a voluntad en etapas tempranas de su ciclo de vida, y situarlos como objetos de demolición para dar paso a la "modernización" adecuándose a los intereses de los negocios inmobiliarios.
- Un modo de gestión. Las administraciones, aún las elegidas de forma democrática mantienen al margen al ciudadano, relegándolo a una posición de observador de una ciudad ante la que se siente privado de influencia.

Estructurar desde la pequeña escala, como comunidades y barrios, nuestras ciudades, es una de las posibles claves para un desarrollo urbano-arquitectónico más armónico, integrado y de mayor identidad.

Cartas del restauro

Finalmente, como un apoyo a la visión cultural desde una perspectiva más general e histórica se considera necesario conocer los estudios que han sentado los precedentes al proceso de planeación, específicamente de las ciudades.

Las Teorías del restauro se gestaron y desarrollaron a lo largo de años, décadas e incluso centenarios, en muchos casos su origen parte de cartas o su teoría se condensa en las mismas, que contienen los criterios rectores relacionados con la teoría, las cartas relacionadas con el actual proyecto son:

Las Normas de Quito (1967), Declaración de Ámsterdam (1975), Carta de Macchu Picchu (1977), Carta de Florencia, Jardines Históricos (1981), Carta de Washington (1987), Carta de Brasilia (1995), Carta del Patrimonio Vernáculo construido (1999), Carta de Cracovia (2000).

La mayor parte de estos documentos tratan sobre el centro histórico y su origen es el interés en la ciudad centro, los centros fundacionales y sus funciones, constituyen una fuente valiosa de conocimientos que se consideran de utilidad para el proceso de desarrollo del plan.



*Figura 15. Firma de carta de Machu Picchu.
Fuente: Revista digital E-Barq*

VISIÓN ECONÓMICA:

Dentro de los enfoques que poseen las visiones de intervención en las ciudades se encuentran teorías enfocadas en el desarrollo económico. Esta visión considera que se le debe dar prioridad a los espacios donde el comercio pueda prosperar y las actividades económicas se desarrollen de la forma más funcional posible. Ejemplos simples de este tipo de desarrollo las podemos observar en ciudades como New York o Hong Kong, las cuales su principal actividad son el comercio, los

centros financieros, los servicios y demás actividades de índole económica.

Si bien, muchas veces se tiende a el predominio de los suelos con uso comercial en los centros fundacionales de las ciudades; también puede ocurrir que estas actividades migren fuera del centro para generar nuevos “centros urbanos” dejando atrás edificaciones e infraestructura con valor histórico y cultural con el riesgo de caer en el abandono y el desuso.

- Intervención con enfoque turístico

Este tipo de enfoque se centra en explotar el valor histórico de los elementos urbanos presentes en el centro de las ciudades, sin embargo, es de tener en cuenta que esto puede conllevar al riesgo de que la ciudad caiga en un tipo de “museificación”, es decir, que desaparezca la vida urbana más allá de las visitas contemplativas (Miguel Angel Toitiño, 1995).



Figura 16. Ciudad de Florencia como ejemplo de ciudad-museo.
Fuente: Sitio web Viajar Florencia

Por ello es importante lograr un equilibrio en el que se sepa adaptar el turismo al resto de actividades compatibles con el modelo de centro histórico, pues no se puede desligar la atracción e influencia que conjuntos y monumentos históricos ejercen en la atención del turista tal como se expresa en la Carta del Turismo Cultural de ICOMOS de 1976.



Figura 17. Logo de Pueblos Vivos El Salvador
Fuente: El Salvador de antaño

Puesto a que el turismo requiere de una considerable demanda de equipamiento e infraestructura, puede ocurrir el riesgo de que se deje de lado elementos culturales que no sean tan llamativos en función de dar importancia a los mayores puntos de interés. También puede ocurrir un incremento de tráfico, dificultad de la movilidad peatonal en temporadas de mayor flujo de visitas y a su vez un incremento de la contaminación del medio ambiente. Todo esto debido a que los recursos turísticos únicamente se pueden consumir en el lugar y no pueden ser exportados fuera de su ubicación original. Aun así, el turismo revitaliza la ciudad generando fuentes de empleo, riqueza y potenciando actividades que satisfagan directamente necesidades de alimento, hospedaje, ocio, entre otros.

- Intervención con enfoque de renovación de la ciudad

Por otro lado, existe una corriente de intervención donde el enfoque se dirige al reingreso de la economía mediante la creación de nuevos espacios y edificios para dichas actividades. Esto conlleva a la destrucción de edificaciones y espacios públicos en caso de que el plan de desarrollo lo requiera.

Debido a que los centros urbanos poseen los valores de suelo más elevados, se busca llamar la inversión de capital extranjero o local en estas parcelaciones, esto se puede llevar a cabo mediante la modificación de parcela, la sustitución de edificaciones o conjuntos de estas por nuevos edificios avanzados, modernos y de alta vistosidad que inviten a las personas naturales o empresas a realizar actividades comerciales y de bienes y servicios. Esto también potenciado debido a la fácil accesibilidad de estos centros mediante cualquier medio de transporte.



Figura 18. Propuesta de renovación urbana en Centro Histórico de Bogotá, Colombia

Fuente: Planeación Distrital Bogotá

VISIÓN SOCIAL:

Una ciudad no se define únicamente por sus edificios, plazas, valor comercial o historia, sino también por sus habitantes y la forma en que viven la ciudad.

Por años la ciudad se ha vuelto menos apta para las personas, bien sea buscando compactar al máximo la vida urbana, como en la unidad habitacional de Le Corbusier o bien dando prioridad al automóvil como fue el caso de ciudades como Brasilia o Detroit. Actualmente esto ha cambiado y en las últimas décadas se ha buscado un diseño más antropológico, tal como expresa Jan Gel en su título “La humanización del espacio público”.

Este tipo de intervención busca brindar espacios urbanos que sean seguros para las personas, donde se puedan realizar todo tipo de actividades en diversidad de horarios y los recorridos dentro de la misma no requieran de largas distancias ni el uso obligatorio de medios de transporte contaminantes como vehículos particulares o transporte colectivo.



Figura 19. Espacios públicos en “supermanzanas” de Barcelona, España.
Fuente: Blog Escofet

Enfoques de intervención urbana:

Existen diferentes ángulos para el abordaje de la planificación y gestión urbanas, siendo el objetivo del plan una intervención urbana, se estudiarán dichos enfoques:

- Integrador: Tiene el objetivo de compactar la ciudad, que sirva como elemento de integración cultural, étnico y natural.
- Instrumento de redistribución social: Identificación de necesidades sociales, vivienda, empleo, servicios, equipamiento, e inclusión de minorías vulnerables o menos favorecidas.
- Sostenibilidad económica: Mediante el ahorro presupuestario, mantenimiento, reciclaje; social en inclusividad, accesibilidad, integración, vivienda digna; ambiental a través de energías renovables, alternativas ecológicas de transporte, peatonalización, incorporación de elementos naturales, recuperación de elementos hidrológicos naturales, reforestación.
- Participación: Las administraciones públicas, la sociedad civil y los actores privados, espacios de participación ciudadana, fomento de la visibilización de problemáticas urbanas, necesidades y propuestas, urbanismo desde y para la sociedad, inclusión del gremio académico.



Figura 20. Taller de participación ciudadana.
Fuente: OPAMSS

- Espacio público, escena urbana y paisaje: En regular visualmente las edificaciones, promover arquitectura de calidad que unifique el escenario urbano, catálogos y contra catálogos de patrimonio existente, espacios con mobiliario adecuado y espacios arbolados de calidad.
- Funcionalidad: Cercanía de usos compatibles y complementarios, conectividad de Barrios y cuadras, fortalecer el centro e instaurar nuevos centros de conectividad como apoyo a peatonalización y

ciclovías, soluciones flexibles de movilidad motorizada frente al crecimiento del parque vehicular.

- Economía: Como desarrollo local, interdependencia y competitividad, intervención para atracción regional o nacional.
- Coordinación Institucional: Legislación adecuada y políticas y programas en coordinación de municipalidades, departamentales y regionales en temas de transporte, infraestructura, equipamiento complementario y otros.
- Descentralización: Del estado hacia alcaldías, municipalidades y barrios, incluyendo el presupuesto para acercar a los ciudadanos a las gestiones. También, descentralización de equipamientos.

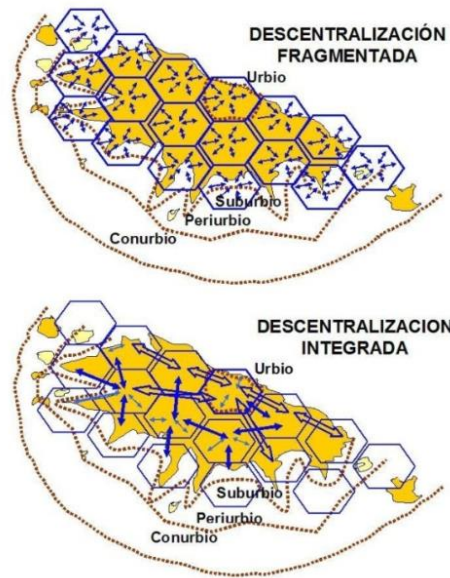


Figura 21. Ejemplos de descentralización de ciudad.
Fuente: sitio web café de las ciudades

Los 12 criterios de diseño urbano de Jean Ghel:

Para el Arquitecto Jean Ghel en su libro “Cities for people” existen tres palabras claves para lograr una integración de las personas en la ciudad: *Protección, Confort y Placer*. De estas tres palabras se desglosan los 12 criterios de calidad en relación con el paisaje peatonal (Jean Ghel, 2014).

protección	<p>Protección del tránsito y los accidentes — sensación de seguridad física</p> <ul style="list-style-type: none"> Protección para los peatones Eliminar el temor al tránsito 	<p>Protección del crimen y la violencia — sensación de seguridad</p> <ul style="list-style-type: none"> Ámbito público vital Miradas en la calle Funciones que se solapan de día y de noche Buena iluminación 	<p>Protección de las molestas experiencias sensoriales</p> <ul style="list-style-type: none"> Viento Lluvia y nieve Frío y calor Polución Polvo, ruido, reflejos del sol
	confort	<p>Oportunidades para caminar</p> <ul style="list-style-type: none"> Lugares para caminar Ausencia de obstáculos Buenas superficies Accesibilidad para todos Fachadas interesantes 	<p>Oportunidades para permanecer</p> <ul style="list-style-type: none"> Efecto de borde y zonas atractivas donde pararse y permanecer Apoyaturas donde pararse
placer		<p>Oportunidades para mirar</p> <ul style="list-style-type: none"> Distancias razonables Visuales sin obstáculos Vistas interesantes Iluminación artificial (cuando oscurece) 	<p>Oportunidades para hablar y escucharse</p> <ul style="list-style-type: none"> Bajos niveles de ruido Equipamiento urbano que ofrezca lugares donde se pueda charlar
	<p>Escala</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificios y espacios diseñados acorde con la escala humana 	<p>Oportunidades para disfrutar los aspectos positivos del clima</p> <ul style="list-style-type: none"> El sol y la sombra El calor y el fresco Las brisas 	<p>Oportunidades para mirar</p> <ul style="list-style-type: none"> Buen diseño y detalles adecuados Buenos materiales Visuales atractivas Árboles, plantas y agua

Figura 22. Matriz resumen de los 12 criterios urbanos según Jean Ghel.
Fuente “New City Life”, The Danish Architectural Press, 2006.

ODS's ligados al desarrollo urbano:

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible son líneas de acción destinadas a lograr un mundo mejor a futuro los cuales fueron establecidos por la Asamblea General de las Naciones Unidas, teniendo como objetivo su cumplimiento para el año 2030 (Naciones unidas, 2015). De los 17 objetivos se consideran aplicables los siguientes:

1. Fin de la pobreza: “Más de 700 millones de personas, o el 10 % de la población mundial, aún vive en situación de extrema pobreza a día de hoy, con dificultades para satisfacer las necesidades más básicas, como la salud, la educación y el acceso a agua y saneamiento, por nombrar algunas.” El urbanismo contribuye mediante la búsqueda de una distribución equitativa de recursos.

3. Salud y Bienestar: “A través de una financiación más eficiente de los sistemas sanitarios, un mayor saneamiento e higiene, y un mayor acceso al personal médico, se podrán conseguir avances significativos a la hora de ayudar a salvar las vidas de millones de personas.” Un adecuado equipamiento

mejora la salud y pone a disposición el sistema sanitario adecuado.

4. Educación de calidad: “En abril de 2020, cerca de 160 millones de niños y jóvenes estaban fuera de la escuela”. Nunca habían estado tantos niños fuera de la escuela al mismo tiempo, lo que altera su aprendizaje y cambia drásticamente sus vidas, especialmente las de los niños más vulnerables y marginados.” Las edificaciones de los centros educativos deben ser óptimas y favorecer el aprendizaje.

6. Agua limpia y saneamiento: “En todo el mundo, una de cada tres personas no tiene acceso a agua potable salubre, dos de cada cinco personas no disponen de una instalación básica destinada a lavarse las manos con agua y jabón, y más de 673 millones de personas aún defecan al aire libre.”

7. Energía asequible y no contaminante: “la energía se está volviendo más sostenible y ampliamente disponible. El acceso a la electricidad en los países más pobres ha comenzado a acelerarse, la eficiencia energética continúa mejorando y la

energía renovable está logrando resultados excelentes en el sector eléctrico.”



Figura 23. Esquema con los 17 O.D.S.
Fuente: Organización Mundial de las Naciones Unidas.

8. *Trabajo decente y crecimiento económico*: “Un crecimiento económico inclusivo y sostenido puede impulsar el progreso, crear empleos decentes para todos y mejorar los estándares de vida.”

11. *Ciudades y comunidades sostenibles*: “La mitad de la humanidad, 3500 millones de personas, vive hoy en día en las ciudades y se prevé que esta cifra aumentará a 5000 millones para el año 2030.” Este objetivo busca tener una mejor distribución de recursos a través de estrategias como controles de natalidad, mejoramiento de calidad de vida en zonas rurales entre otros.

Nuevo urbanismo:

El movimiento denominado “Nuevo urbanismo” es una corriente de pensamiento en el que propone una ciudad equilibrada donde la economía, la sociedad y el medio ambiente vayan de la mano. Sus 10 líneas de acción se definen en:

- *Urbanismo caminable*, donde se priorice la movilidad peatonal mediante diseños participativos y activismo urbano.
- *Ciudad diversa*, pues no se debe diseñar para un grupo social específico si no para la diversidad de sus habitantes.

- *Uso mixto*, donde se mezclan las tiendas y oficinas con apartamentos y casas, zonas de esparcimiento y centros deportivos, dejando atrás la separación de usos de suelo compatibles.
- *Sostenibilidad*, pues se debe poseer un equilibrio entre consumo y desechos, sin perder de vista que la ciudad misma es parte del ecosistema que le rodea y no un elemento aparte.
- *Accesibilidad*, ya que todos deben tener la posibilidad de conectarse e interactuar en la ciudad tanto de forma física como virtual.
- *Calidad de diseño*, que sean confortables, colocación estratégica y que brinden una experiencia artística a la ciudad.
- *Estructura pública de barrio*, no volviendo a un diseño antiguo de ciudad, si no manteniendo el tejido social comunitario, generando un sentido de identidad común.

- *Ciudad compacta*, buscando el crecimiento vertical en lugar de la extensión horizontal de la ciudad.
- *Movilidad amable*, promoviendo el uso de medios de transporte no contaminantes como bicicleta o alternativas de emisión baja como transportes colectivos de cero emisiones.
- *Diseño participativo*, como herramienta de participación ciudadana guiadas por equipos multidisciplinarios.



Figura 24. Plaza Morazán luego de su restauración de 2018
Fuente: Wikipedia, San Salvador Historic Downtown

1.3.2 PRINCIPIOS ORDENADORES DE LOS CENTROS HISTÓRICOS.

En el desarrollo del actual documento existen principios importantes que nos deben de guiar al estudiar los centros históricos, para elaborar una propuesta integral de plan. A continuación, se describen dichos principios (Fernando Carrión Mena, 2000):

- **El centro histórico no es una utopía.** Los centros históricos son parte del tejido urbano y por tanto forma parte de las funciones y actividades de la ciudad. Parafraseando a F. Carrión, esto significa que los centros históricos existen en la medida en que la ciudad le da vida, razón de ser, porque es parte medular y esencia de esta. La relación entre el centro histórico y la ciudad es mutua ya que los centros históricos subsisten gracias a la ciudad y a su vez la ciudad tiene su origen en el centro histórico.
- **Asimetría en la relación centro histórico-ciudad.** Aunque es notorio que el centro histórico y la

ciudad comparten relaciones sociales similares, es evidente también que existen marcadas diferencias en su dinámica existencial, a lo largo de la historia los centros históricos cambian sus funciones en relación con la ciudad; partiendo del momento inicial, cuando el centro histórico es toda la ciudad, posteriormente convertirse en el centro urbano, cambiar a un barrio de la ciudad o al definir su condición de centro histórico.

- **El todo en la ciudad es histórico.** Si se parte del hecho que la ciudad es un producto social, y por tanto histórico, se puede concluir que el todo y todas las ciudades son históricas. En este caso lo que corresponde investigar es cuales son las particularidades que definen la condición de centralidad y cuál es la metodología que se debe seguir para segregar una o varias partes del tejido urbano para considerarlas un barrio o centro histórico.

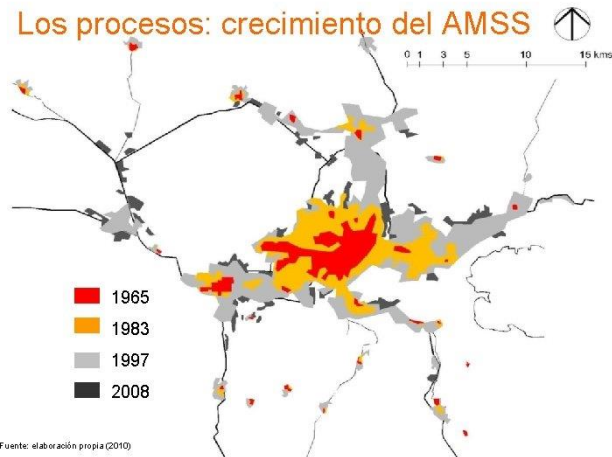


Figura 25. Expansión de Área Metropolitana de San Salvador, cada ciudad se expande a partir de sus centros históricos.

Fuente: Página web slidetodoc

- **Los conceptos ordenadores.** Según Carrión Mena, se refieren al “*tiempo (historia) y al espacio (ámbito), dentro del carácter (patrimonio) y forma (rehabilitación) del proceso*”. Lo antiguo y lo moderno no tienen que ser conceptos excluyentes y, mucho menos, contradictorios. Lo antiguo es generador de lo moderno y lo moderno es una forma de conferirle existencia a lo antiguo. Así como no se trata de dos momentos distintos y

diferenciados de la existencia, tampoco los debemos entender bajo una secuencia lineal. Hay que pasar del tiempo a la historia y entender que la intervención en los centros históricos comienza en algún momento, pero no debe concluir. Se trata de crear una cultura permanente de intervención.

- **La compresión temporal.** Parte de la visión del Centro Histórico como la conexión entre el pasado, la historia y experiencia con el futuro al que se busca llegar. Significa que el centro histórico debe ser entendido como un proceso y en este están contenidas las fases por las que atraviesa la ciudad. *Hay que comprender que los centros históricos son pluritemporales.* (Martínez Delgado 2004). Un claro ejemplo de esto es el centro histórico de San Salvador, donde se pueden encontrar edificaciones desde el S. XVII hasta finales del S.XX como es el caso de Catedral Metropolitana finalizada en 1990.



ETAPA II

DIAGNÓSTICO

2.1 MARCO HISTÓRICO

El topónimo de Quezaltepeque es de origen pipil, que es traducido como “Cerro de Quetzales”,

Quezaltepeque posee importantes vestigios arqueológicos. Según las investigaciones arqueológicas preliminares el sitio “Pueblo Viejo Las Marías”, fue habitado entre los años 900 y 1200 d. C., está estrechamente vinculada con Cihuatán y pertenece a la Fase Guazapa.

Durante el período precolombino el actual territorio de Quezaltepeque lo conformaron varios asentamientos, como, Nixapa, Atapasco, Camotepeque, Tacachico y Tutultepeque.

Quezaltepeque estaba delimitada por las tres quebradas vertientes del volcán que la atraviesan El Chagüite, El Coyol y Poloncuilo. También los hubo en los cantones Primavera, Macanse y Platanillos donde existen vestigios arqueológicos.

Posteriormente, se tiene registro que en 1550 es la fecha oficial de la fundación del pueblo de San Josep de Quezaltepeque, la cual coincide con el inicio del proceso de formación de reducciones y pueblos de indios.



Figura 26. Delimitación del área central del sitio arqueológico Pueblo Viejo Las Marías

Fuente: Tesis universitaria “Quezaltepeque: Historia de su producción y mercado, 1874-1920”



Figura 27. Delimitación del área central del pueblo Sitio Arqueológico Las Marías.

Fuente: Tesis universitaria "Quezaltepeque: Historia de su producción y mercado, 1874-1920"

El primer asentamiento colonial de este pueblo tuvo origen en el valle de Tacachico en Quezaltepeque y posteriormente fue trasladado probablemente en el año 1676, fecha que se toma como el origen del pueblo.

San Joseph de Quezaltepeque fue uno de los pueblos de indios anexos al curato de San Salvador, junto a los pueblos San Miguel Guazapa, Santa Catalina Apocpa, San Antonio Abad Cuzcatanzingo, San Miguel Paleca y San Jerónimo Nejapa que fue la cabecera de estos pueblos de indios.

Conformaron su geografía, en los dos primeros siglos de la Colonia por los años 1550 - 1700, las tierras de valle de Atapasco lugar donde edificaron convento y haciendas los dominicos, las tierras donde se redujo el pueblo de indios de San Jerónimo de Nejapa, la Nejapa antigua sitiada por la erupción de 1658, el pueblo de indios San Josep de Quezaltepeque, y Tacachico, Las haciendas Tutultepeque, Los Santos Inocentes y las tierras realengas, comunales y los ejidos.

A finales del siglo XVIII la Alcaldía Mayor de San Salvador fue elevada a Intendencia (1786-1823) y dividida en 15 subdelegaciones; la subdelegación de San Salvador estaba integrada por los curatos de San Salvador, Nejapa, Mejicanos, San Jacinto, Tonacatepeque, Texacuangos, y Suchitoto. Quezaltepeque quedó bajo el curato de Nejapa integrado por cuatro pueblos (Nejapa, Quezaltepeque, Apopa y Guazapa).



*Figura 28. Iglesia destruida por incendio, Quezaltepeque
Fuente: El Salvador de antaño*

La nueva estructuración del Estado salvadoreño establece otra división político-administrativa, este territorio que perteneció por todo el período colonial a San Salvador dentro del curato de Nejapa, fue puesto bajo la administración del distrito de Opico en 1824 y devuelto distrito de San Salvador en 1833. En 1835 se le erige como distrito. Quezaltepeque al

ser uno de los pueblos que se adhirieron a la capital de la República Federal de Centro América, el distrito de Quezaltepeque quedó sin cabecera por esta razón se habla del estado acéfalo del pueblo en 1836. Hacia la segunda mitad de siglo XIX, a partir de la Estadística de Ignacio Gómez es posible aproximarse al estado del pueblo, para el cual se estimó una población de 2,991 habitantes.

El casco urbano lo componían 300 casas, una escuela, el cabildo, la iglesia y el convento; además se contaban entre las riquezas del pueblo el puente Atapasco, una importante obra de ingeniería colonial.

Se sabe que, al menos hasta 1865 solo existe una escuela en el pueblo, cuyo principal obstáculo para el avance en la educación era la asistencia de alumnos. Cinco años después se identifican tres escuelas en el municipio y dos de ellas son rurales. Para el inicio de la década de 1870 se contaban entre las obras de progreso, la construcción de 18 casas de tejas en el interior del municipio, y la apertura de caminos de dos ruedas.

Según la hoja estadística de 1873 la población del municipio era de 2,927 habitantes. Tales avances en obras públicas, educación, más el crecimiento en la agricultura y comercio fueron parte del argumento bajo el cual en marzo de 1874 el pueblo fue elevado a la categoría de Villa.



*Figura 29. Iglesia de Quezaltepeque.
Fuente: El Salvador de antaño*

En 1888 la población de la villa es de aproximadamente 4,085 personas, el pueblo está conformado por 106 casas, dos portales, y los edificios municipales (cabildo, escuela, palacio municipal, comandancia y cárceles) entre los que se cuentan los

inmuebles religiosos (convento, iglesia, calvario y cementerio); en el interior, el territorio estaba repartido en 38 fincas, 6 haciendas y 45 terrenos, más cierta cantidad, no registrada, de casas, parcelas y terrenos rurales.

La villa fue elevada a ciudad en 1905 y en mayo de 1915 se separa administrativamente del distrito de Opico y pasa a integrar un tercer distrito para el Departamento de La Libertad. Las doce caballerías fueron divididas en más de 23 lotes entre una manzana y más de ocho manzanas.



*Figura 30. Estación de ferrocarril, Quezaltepeque
Fuente: El Salvador de antaño*

La venta de parte de la Hacienda Tacachico dio origen a un nuevo valle y fue así como surgió a principios del siglo XX el Cantón Las Mercedes, con el que se consolidó la actual división político-administrativa al interior de Quezaltepeque.

Oficialmente el interior del municipio de Quezaltepeque quedó integrado por 13 cantones repartidos en 47 caseríos. El casco urbano se divide en los barrios: El Centro, El Tránsito, El Carmen, El Calvario, Concepción, San Juan Guayabal, y Barrio Nuevo. Los barrios estaban integrados por solares urbanos con casas amplias y con corredores, corrales, caballerizas y amplios patios; estos se fueron formando alrededor del centro del poder del pueblo. En los barrios habitaban las familias principales del pueblo, de acuerdo a su poder económico estaban los más pudientes más próximos a la plaza.

Otro de los hechos relevantes en el municipio fue la inauguración de uno de los principales centros turísticos del país, la Toma de Quezaltepeque, el cual es un centro conformado por nacimientos de aguas cristalinas, que han permitido el desarrollo de vegetación que solo en esta zona se pueden apreciar.

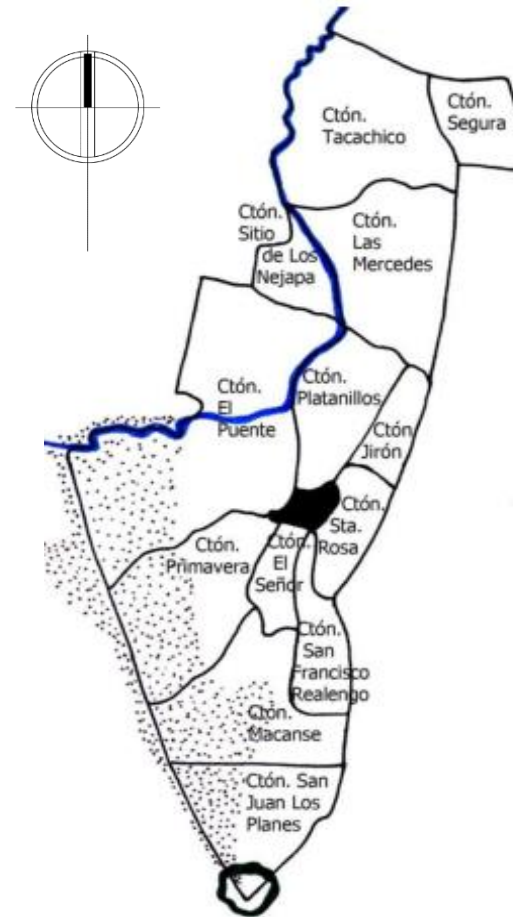


Figura 31. Cantones de Quezaltepeque
Fuente: Tesis universitaria "Quezaltepeque: Historia de su producción y mercado, 1874-1920"

2.2 MARCO SOCIOCULTURAL

El marco sociocultural busca exponer el contexto del municipio en dos aspectos, aspecto social, mediante elementos como la demografía y nivel de acceso a servicios básicos, y aspecto cultural, mediante el legado patrimonial del municipio, tanto tangible como intangible.

2.2.1 SOCIAL

Demografía

Los estudios sobre la población del municipio, en particular el Censo de población y vivienda del año 2007 indican los datos más relevantes, entre ellos se conoce que la población del municipio de Quezaltepeque para el año 2007 era de 52,643 habitantes con una proyección de 56,709 habitantes para el año 2020, predominando la población femenina que conformaba el 53% de la población. La densidad poblacional del municipio rondaba los 420 habitantes por Km². El mayor porcentaje de la población (68.69%) habitaba en el área urbana y el 31.31% restante dentro del área rural.

Población según sexo y área de residencia en el Municipio de Quezaltepeque

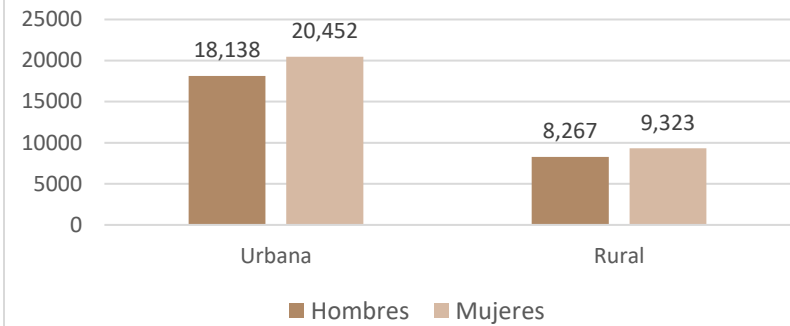


Figura 32. Gráfico de población por sexo en el municipio de Quezaltepeque
Fuente: Censo de población y vivienda año 2007

Migración

Un fenómeno que afecta al municipio e interviene en el crecimiento urbano, es la movilización constante de población a destinos internacionales con el objetivo de mejorar su calidad de vida y ayudar a su familia que permanece en el país; de los datos obtenidos por FUNDAUNGO y el PNUD, se conoce que las personas que reciben periódicamente una remesa representan un 7.2% de la población, lo que posiciona al municipio arriba de la media nacional y permite inferir una migración masiva en el municipio.

Educación

El municipio de Quezaltepeque cuenta con 35 centros educativos de carácter público, 24 en el área rural y 11 en el área urbana, el 68.57% de los centros cuenta con los niveles educativos de parvularia–básica–ciclo III.

El municipio de Quezaltepeque tiene un porcentaje de alfabetización similar al resto del país, el censo de población y vivienda del año 2007 indica que tiene un índice mayor en el área urbana con un 74.59% en contraste con el 65.07% el área rural.

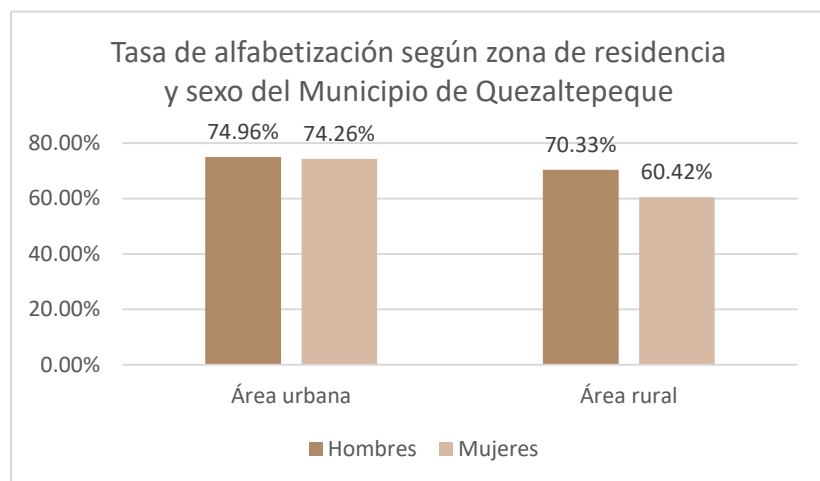


Figura 33. Gráfico de población por sexo en el municipio de Quezaltepeque
Fuente: Censo de población y vivienda año 2007



Figura 34. Centro Escolar José Dolores Larreynaga, Quezaltepeque
Fuente: Página de Facebook C.E. José Dolores Larreynaga

2.2.2 CULTURAL

El nombre del Municipio de Quezaltepeque tiene su origen en el náhuatl y uno de sus significados es montaña de quetzales, sus raíces son las palabras “quetzali” nombre con el que se designa al quetzal, ave pequeña de plumaje verde tornasolado y rojo con una cola alargada; y “tepek” cuyo significado es cerro, montaña o localidad. (Blog spot elsalvadorquezaltepeque, 2010)

El primer asentamiento de la región fue fundado por los yaquis o pipiles en la época precolombina y aún existía durante la invasión española con una población de mil habitantes, de ésta aún quedan los restos en el sitio arqueológico Las Marías. En la actualidad, al igual que en la mayor parte del país, la raza

indígena pipil es inexistente y sus vestigios se han disuelto en el mestizaje reduciendo significativamente los conocimientos de su cultura. El 100% de la población tienen como lengua propia el castellano.

El Municipio cuenta con un legado patrimonial variado, de tipo tangible e intangible, como sitios arqueológicos, inmuebles de valor histórico, abundantes tradiciones y costumbres que lo caracterizan. Los más reconocidos se enlistan a continuación:

Patrimonio tangible:

Dentro de su territorio se localizan el sitio arqueológico Las Marías, el turicentro La Toma de Quezaltepeque, El Boquerón, la caída de agua El Salto y sitio turístico Los Chorros.

Patrimonio intangible

- Flores enceradas: la técnica para la elaboración de estas flores fue reconocida como bien cultural de Quezaltepeque el 20 de octubre del año 2020 por el Ministerio de Cultura de El Salvador, esta técnica es de gran valor por su transmisión de tradición oral y enseñanza no formal, por la complejidad de su

elaboración y por la organización social que representa la reproducción de estas en talleres.

- Producción de cerámica tradicional: Otra de las tradiciones propias del Municipio es la producción de cerámica tradicional, esta tradición se observa con poca presencia en la actualidad.



*Figura 35. Sitio arqueológico Las Marías, Quezaltepeque
Fuente: SECULTURA, El Salvador*

2.3 MARCO LEGAL-NORMATIVO

Como todo plan de ordenamiento, este debe estar regido por una serie de normativas y respaldado por leyes que garanticen el correcto funcionamiento y cumplimiento de las propuestas y objetivos de dicho plan. Para ello es que se presenta a continuación la delimitación político-administrativa para el entendimiento de las instituciones y leyes que se verán involucradas en la aplicación del plan. Quezaltepeque, al formar parte de la Oficina de Planeación del Valle de San Andrés (OPVSA) está regido bajo los términos o planes que se desglosen de dicha oficina. También son aplicables las leyes de carácter nacional e internacional.

2.3.1 DIVISIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA

Quezaltepeque es un municipio del Departamento de La Libertad, para su administración Quezaltepeque se encuentra dividido en 13 cantones y 48 caseríos. Siendo sus cantones: Segura, Tacachico, Las Mercedes, Girón, Sitio de los Nejapa, Platanillos, Santa Rosa, El Puente, El Señor, San Francisco, Primavera, Macance, San Juan Los Planes.

Primavera, Macance y San Juan Los Planes. Principalmente el Casco Urbano se concentra en el cantón El Señor. El resto de los cantones presenta asentamientos poblacionales aislados y dentro de una categoría Rural.

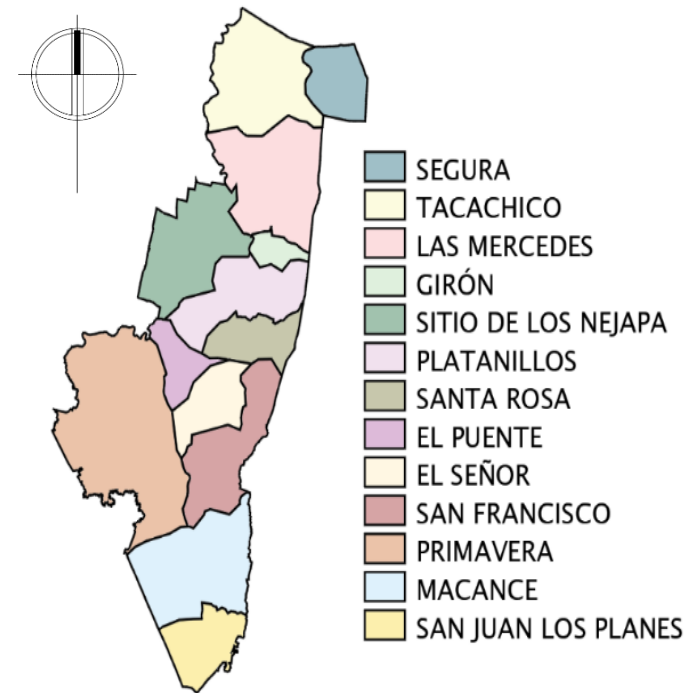


Figura 36. Mapa de división de por cantones del municipio de Quezaltepeque.
Fuente: Diagnóstico participativo del municipio de Quezaltepeque

2013.

2.3.2 INSTITUCIONES

Estas son entidades gubernamentales y no gubernamentales las cuales garantizan el cumplimiento de leyes y normativas según sus respectivas áreas de interés. Dado el tema abordado en el desarrollo de este plan se considera pertinente la participación de las siguientes instituciones:

Tabla 1. INSTITUCIONES PERTINENTES AL PLAN





Institución	Descripción	Relación con el proyecto
<p>Alcaldía de Quezaltepeque</p> 	<p>Es la entidad que gobierna en el municipio mediante una estructura organizativa flexible cuyo carácter es normativo, resolutorio y fiscalizador. Entre sus funciones se encuentra hacer efectiva la participación ciudadana y el cumplimiento de la ley.</p>	<p>Será la institución encargada directamente en asegurar el cumplimiento del presente Plan de Ordenamiento a través de sus Gerencias de Servicios Públicos, Gerencia de Desarrollo Territorial y Gerencia de Desarrollo Urbano y Bienestar Social.</p>
<p>Ministerio de Cultura</p> 	<p>Esta institución se encarga de proteger y gestionar el patrimonio cultural a nivel nacional, siendo el ente rector encargado de identificar los límites de conjuntos y centros históricos, al igual que los bienes muebles e inmuebles que los conforman.</p>	<p>Su aporte será el de corroborar y aprobar tanto los límites del casco urbano viejo como los inmuebles demarcados como nuevo patrimonio cultural y velar por su conservación.</p>
<p>Ministerio de Obras Públicas</p> 	<p>Su función es la de supervisar, coordinar, aprobar y gestionar toda intervención en las redes viales del país, así como los temas referentes a transporte terrestre, obras civiles.</p>	<p>Este órgano de gobierno aprobará cualquier propuesta de modificación de sentido de calles, así como las intervenciones a realizar en los rodajes y anchos de las calles.</p>
<p>Centro Nacional de Registros</p> 	<p>Esta institución gubernamental es la encargada de organizar y administrar el Sistema Registral y Catastral del país, por tanto, esta entidad será la encargada de otorgar los planos de parcelas de la ciudad de Quezaltepeque según sean requeridos.</p>	<p>Otorgará la información requerida del parcelario del casco urbano viejo, con la cual se realizarán los levantamientos en la etapa de diagnóstico.</p>

Tabla 1: INSTITUCIONES PERTINENTES AL PLAN






Institución	Descripción	Relación con el proyecto
<p>Universidad de El Salvador</p> 	<p>Institución en nuestro país eminentemente académica, rectora de la educación superior, formadora de profesionales con aloreos éticos firmes, garante del desarrollo, de la ciencia, el arte, la cultura y el deporte. Crítica de la realidad, con capacidad de proponer soluciones a los problemas nacionales a través de la investigación filosófica, científica artística y tecnológica; de carácter universal.</p>	<p>Su función como parte del sector académico superior será el de brindar apoyo por medio de la elaboración del presente plan de ordenamiento.</p>
<p>Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados</p> 	<p>Se encargan de la red Hidráulica a nivel nacional. Su función es la del abastecimiento de agua potable, así como el mantenimiento y supervisión de las redes urbanas de aguas negras, aguas lluvias por medio del alcantarillado.</p>	<p>Esta institución brindará aprobación en caso de que, al momento de ejecutar el presente plan, se requiera la intervención de pozos, así como la afectación de alcantarillados.</p>
<p>Central Hidroeléctrica DELSUR</p> 	<p>Su función es la de proporcionar energía eléctrica al municipio de Quezaltepeque, así como el mantenimiento del tendido eléctrico.</p>	<p>Son los encargados de gestionar la modificación en la red eléctrica, así como cualquier removimiento, restauración e instalación de conexiones o elementos relacionados.</p>

Tabla 1: INSTITUCIONES PERTINENTES AL PLAN

Institución	Descripción	Relación con el proyecto
<p>Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura</p> 	<p>La UNESCO es la organización mundial que se encarga de emitir las declaratorias de patrimonio a la humanidad, así como la salvaguarda de este siendo la máxima autoridad en la declaración de normativa y regulaciones para la preservación del patrimonio cultural de cada país.</p>	<p>Evaluará y declarará patrimonio de la humanidad el patrimonio cultural del municipio en base a la información proporcionada en este plan.</p>
<p>Consejo Internacional de Monumentos y Sitios</p> 	<p>Este es un ente consultor de la UNESCO encargado de preservar el patrimonio cultural de los centros y sitios históricos.</p>	<p>Junto con el Ministerio de Cultura, velará por la preservación del patrimonio del casco urbano viejo de Quezaltepeque como entidad no gubernamental.</p>

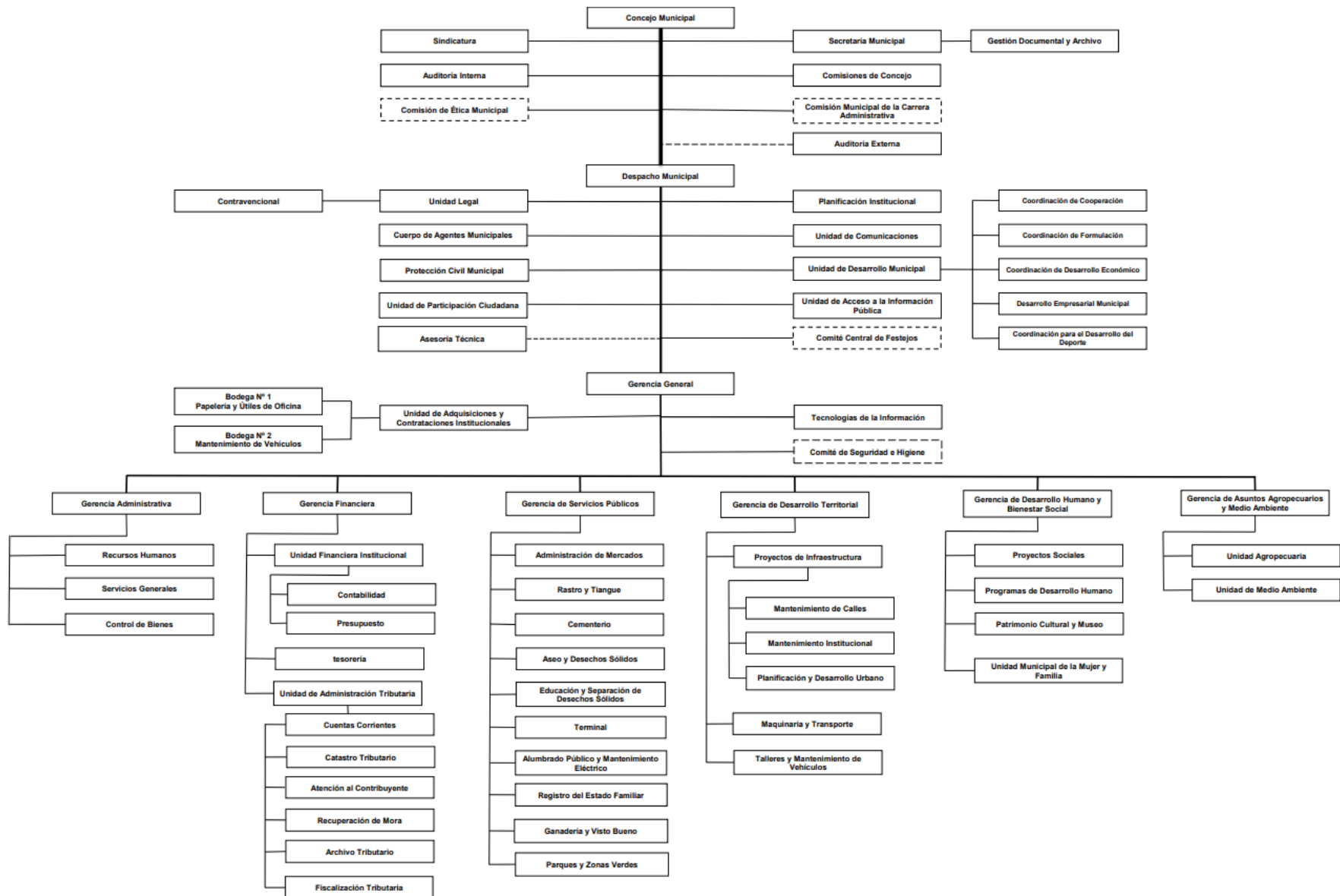


Figura 37. Organigrama de la Alcaldía de Quezaltepeque.

Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque



2.3.3 LEYES Y NORMATIVAS

De las leyes y normativas que permitirán regular, sancionar y regir las acciones dentro del C.U.V., se enumeran a continuación las principales, que son aplicables al área de intervención en el presente plan; algunas de éstas, son leyes aplicadas por instituciones nacionales e internacionales.

Tabla 2. LEYES Y NORMATIVAS PERTINENTES AL PLAN

Ley	Descripción	Artículos
Leyes Primarias		
Constitución de la República de El Salvador	Es la carta magna del país. En ella se definen las principales leyes que rigen la sociedad y cuya función es velar por los derechos del pueblo salvadoreño.	Art. 203: Habla sobre la autonomía de la municipalidad en el ámbito económico, técnico y administrativo. A su vez menciona que es obligatoria la colaboración con otras instituciones públicas en los planes de desarrollo nacional o regional. Art. 204: En su 5° enunciado hace mención que dentro de la autonomía de la municipalidad está el decretar ordenanzas y reglamentos locales.
Ley y Reglamento de Ordenamiento y Desarrollo Territorial	Su objetivo es establecer las disposiciones que rijan los procesos de ordenamiento y desarrollo, así como organizar las instituciones y regular los instrumentos de planificación.	Art. 22: En su segundo apartado define qué instrumentos legales deberán ser aplicados estrictamente en el ámbito local y micro-regional. Cap. V: Trata sobre los instrumentos de planificación en los ámbitos locales y micro-regionales.
Ley Especial de protección al Patrimonio Cultural de El Salvador	Tiene como finalidad regular el rescate, investigación, conservación y valoración del Patrimonio o Tesoro Cultural Salvadoreño.	Cap. III: Referente al registro de Bienes Culturales. Cap. VI: De la conservación y salvaguarda de los bienes culturales.



Tabla 2: LEYES Y NORMATIVAS PERTINENTES AL PLAN

Ley	Descripción	Artículos
Leyes Primarias		
Ley de Urbanismo y Construcción	Se encarga de regular todos los planes a nivel nacional y regional en todo el territorio de la República.	Art. 1-8: Definen los procedimientos y requisitos para la elaboración de cualquier proyecto arquitectónico o urbano.
Leyes secundarias		
Plan de Desarrollo Territorial del Valle de San Andrés	Este plan comprende tres instrumentos de ordenamiento territorial: Plan Regional de Uso de suelo, Planes de Desarrollo Urbano y Esquemas de Desarrollo Urbano; aplicados a los once municipios que conforman la microrregión del Valle de San Andrés, entre ellos Quezaltepeque.	En sus tres volúmenes de diagnóstico del año 2008 se estudia los municipios que conforman el Valle de San Andrés y se obtienen algunos datos cualitativos y cuantitativos del municipio de Quezaltepeque.
Código Municipal	Tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.	Art. 4: Habla sobre la competencia de los municipios en la elaboración de un plan local.
Normativa Técnica de accesibilidad en Urbanismo, Arquitectura, Transporte y Comunicaciones	Tiene por objetivo la incorporación del diseño accesible para personas con discapacidad ya se permanente o temporal en los ámbitos de Urbanismo, Arquitectura, Transporte y Comunicaciones.	Capítulos A, B y C: Que engloban los enfoques de Urbanismo, Arquitectura y Transporte, respectivamente.

Tabla 2: LEYES Y NORMATIVAS PERTINENTES AL PLAN

Ley	Descripción	Artículos
Normativa Local		
Ordenanza reguladora de uso de calles de Quezaltepeque	Regula el uso de calles, aceras y espacios públicos de la municipalidad.	El documento en su integridad es aplicable para la formulación del plan.
Ordenanza reguladora de uso de suelo	Tiene por objeto la regulación de las propuestas en lo relativo a uso del suelo.	El documento en su integridad es aplicable para la formulación del plan.
Ordenanza de control del desarrollo territorial en el municipio de Quezaltepeque	Define los actores profesionales involucrados en el desarrollo urbano del municipio, así como los tramites requeridos al momento de realizar cualquier proyecto involucrado a la construcción.	El documento en su integridad es aplicable para la formulación del plan.

Tabla 3. CARTAS DE RESTAURACIÓN INTERNACIONALES

Carta	Título y año de publicación	Descripción
Carta de Atenas	Conservación de Monumentos de Arte e Historia – 1931	En ella se habla sobre criterios de conservación de los monumentos y la vigencia de edificaciones para mantener su conservación por medio de la ocupación.
Carta de Venecia	Carta internacional para la conservación y la restauración de monumentos y sitios – 1964	Define los monumentos históricos, así como los elementos que lo componen. A su vez menciona que la incorporación de múltiples disciplinas en el tema de la conservación y la utilidad de un inmueble histórico.
Declaración de Ámsterdam	Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico – 1975	En esta carta se expone la necesidad e integrar los centros históricos en la planificación urbana y el ordenamiento territorial.
Carta de Washington	Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas – 1987	En ella se definen los principios, métodos e instrumentos para la conservación del carácter histórico de un área urbana.

PIRÁMIDE DE KELSEN

Las leyes existentes en sus distintos alcances territoriales son importantes para mantener el aparato gubernamental funcionando, es de igual importancia saber qué normativa debe predominar en caso de existir un conflicto; por esta razón se presenta una jerarquía propuesta por el teórico austríaco Hans Kelsen, a la cual se le llama pirámide de Kelsen en su honor, en esta se establecen los niveles de prioridad de las normativas y permitirá dilucidar el nivel de alcance que tienen tanto las normativas existentes como las ordenanzas o nuevas leyes que se puedan proponer.

Las normativas antes expuestas, se encuentran organizadas también según esta jerarquía y lo que indica este orden es la prioridad que se le debe dar; así las leyes primarias predominarán sobre las leyes secundarias y normativa local, de igual forma que las leyes secundarias sobre la normativa local.

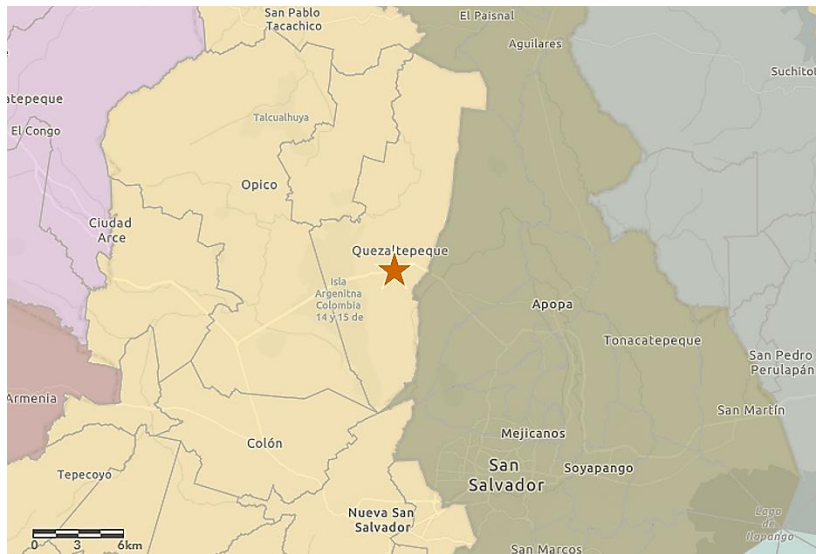


Figura 38. Pirámide de Kelsen.
Fuente: Teoría General del Derecho, 1994

2.4 MARCO FÍSICO BIOCLIMÁTICO

2.4.1 UBICACIÓN

Quezaltepeque es un municipio ubicado al nororiente del departamento de la Libertad, El Salvador; se encuentra al oeste del departamento de San Salvador y colinda al este con los municipios de Nejapa, Guazapa y Aguilares; al norte con El Paisnal y San Pablo Tacachico; al oeste con San Juan Opico, San Matías y Colón; y al sur con Santa Tecla.

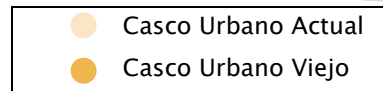
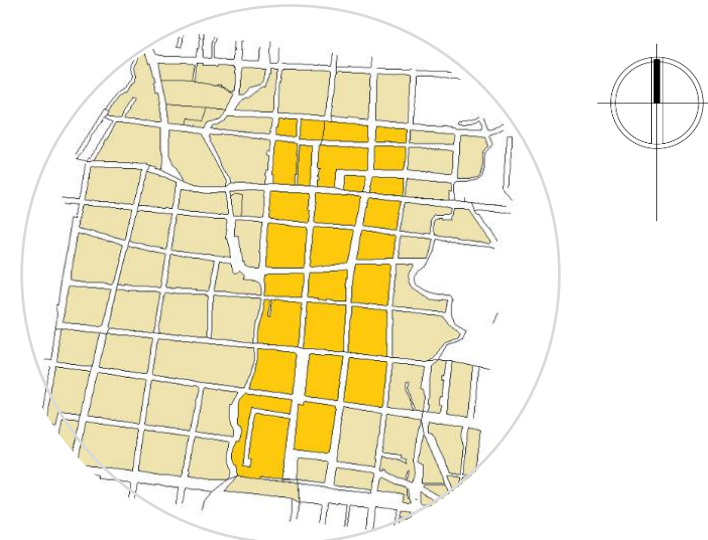


Municipio de Quezaltepeque

*Figura 39. Mapa de ubicación del Municipio de Quezaltepeque.
Fuente: Arcgis.com*

El Municipio está dividido en trece cantones y cuarenta y ocho caseríos; además, el Casco Urbano actual está conformado por cuarenta y ocho manzanas mientras que el Casco Urbano Viejo, consta de veintiséis manzanas.

El plan que se busca desarrollar tomará como área de interés el Casco Urbano Viejo por ser el área de mayor valor histórico y por la posibilidad de un mayor impacto al intervenir el núcleo de la ciudad.



*Figura 40. Mapa de Micro ubicación del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque*

2.4.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Para definir el área de estudio se tomará como base el área ya delimitada del C.U.V. por las autoridades municipales y Ministerio de Cultura (Ver Figura 41). Sin embargo, es importante mencionar que la configuración de las manzanas del levantamiento realizado en 2001 no se corresponde con la base catastral de CNR actual, por lo que se ha sobrepuesto los límites del centro histórico sobre dicho parcelario para un estudio más exacto de la información a recopilar. Esta área se encuentra enmarcada por la quebrada El Coyol en el sector poniente; la 7a, 9a, 11a calles al sur, la 8a calle oriente y poniente al norte y la 1a avenida Sur en el sector oriente. El punto fundacional del C.U.V. se encuentra ubicado en la intersección de la Av. 3 de Mayo y Av. José María Castro con la Calle Urrutia. Curiosamente a diferencia de la mayoría de las ciudades del país este Km 0 se ubica una cuadra debajo de los edificios Alcaldía, Mercado (Antigua plaza central) y Parroquia Principal. (Ver "Plano de área de estudio" Hoja U-1).

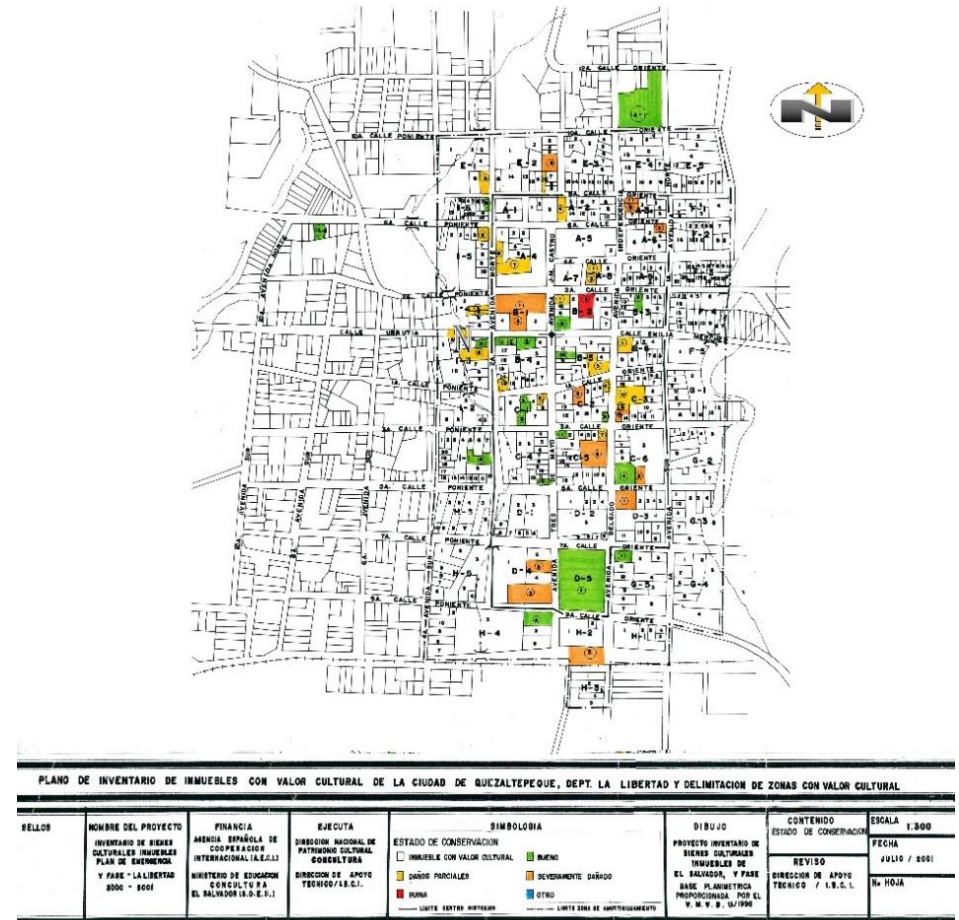
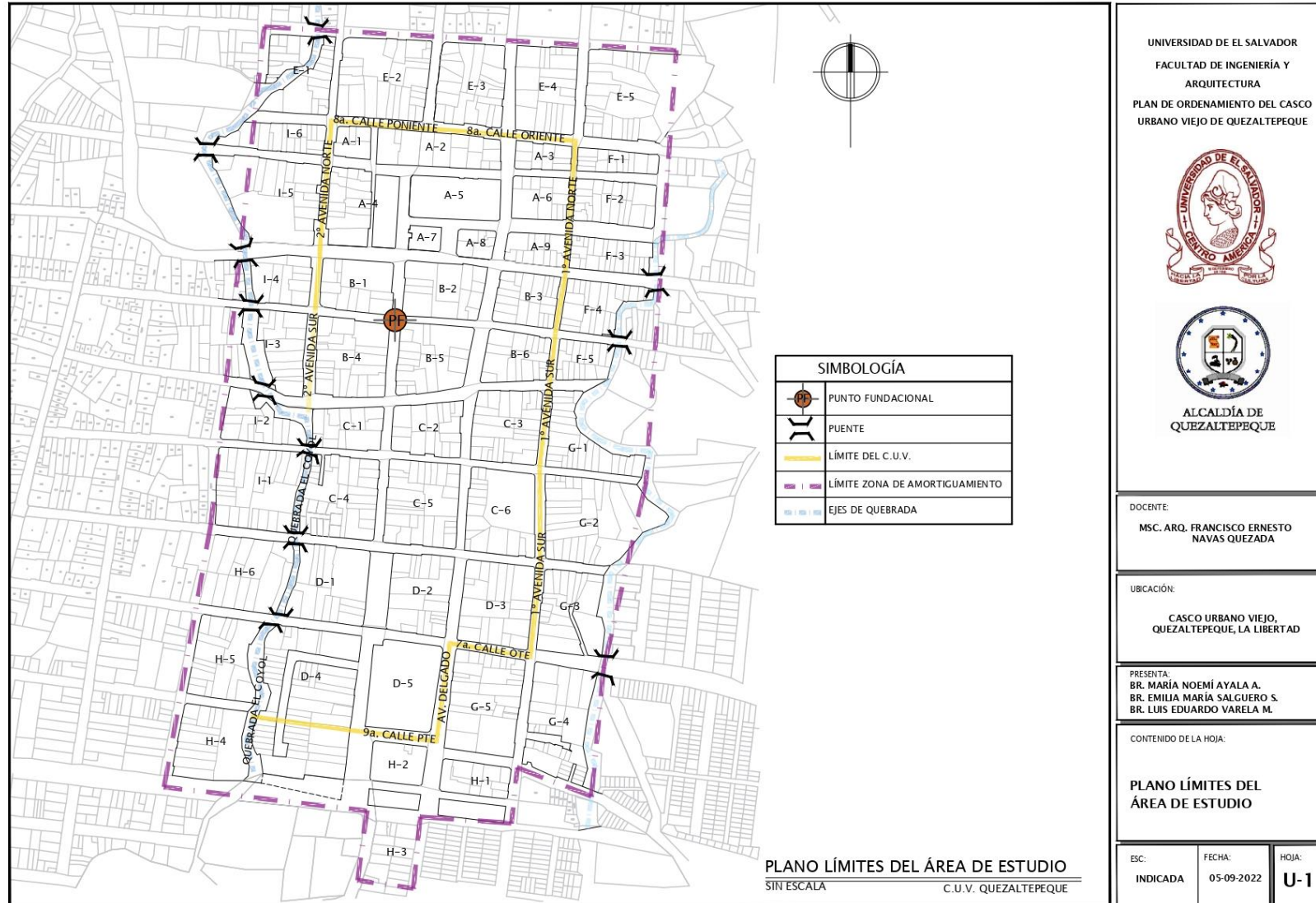




Figura 41. Plano de inventario de inmuebles con valor cultural de Quezaltepeque 2001.

Fuente: Ministerio de Cultura



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:
MSC. ARO. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO LÍMITES DEL
ÁREA DE ESTUDIO**

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: U-1
------------------	----------------------	---------------------

Figura 42. Plano Límites del área de estudio

2.4.3 TOPOGRAFÍA

La altitud media del C.U.V. es de 490 msnm, lo que lo sitúa alrededor de 170 m sobre la media del municipio de san salvador.

Referente a la topografía del municipio, el 100% del área urbana cuenta con pendiente suave y poco pronunciada, la zona del C.U.V. en particular, no es afectada por accidentes geográficos de ningún tipo, lo que se evidencia en la figura 43, a excepción de la quebrada El Coyol, la cual no tiene mayor incidencia que la que afecta su zona de protección.

2.4.4 TEMPERATURA

La temporada calurosa dura 2.3 meses, del 24 de febrero al 3 de mayo, donde la temperatura máxima promedio diaria es más de 32 °C. El mes más cálido del año en Quezaltepeque es el mes de abril, con una temperatura máxima diaria de más de 32°C.

La temporada fresca dura 2.8 meses, del 4 de septiembre al 27 de noviembre, donde la temperatura máxima promedio diaria es menos de 30°C.

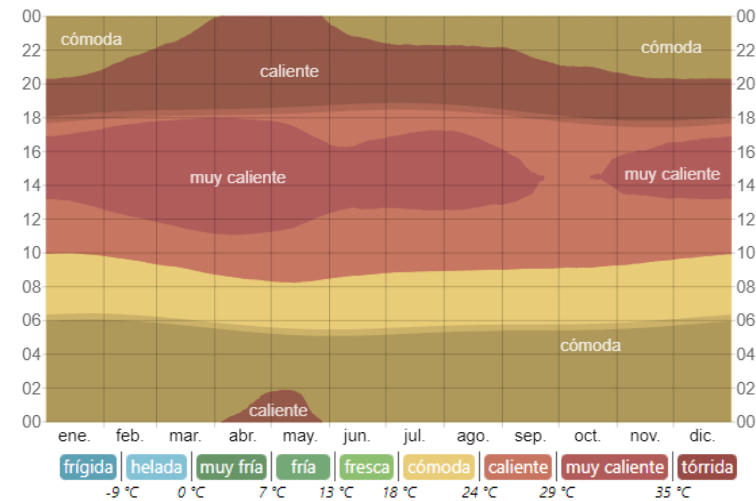


Figura 43. Temperatura promedio por hora en Quezaltepeque.

Fuente: Weatherspark.com

2.4.5 VIENTOS

La dirección predominante promedio por hora del viento en Quezaltepeque varía durante el año. Viene con más frecuencia del sur durante 1.8 meses, del 2 de mayo al 26 de junio y durante 1.7 meses, del 13 de agosto al 5 de octubre, con un porcentaje máximo del 39 % en 4 de junio. Del este durante 1.6 meses, del 26 de junio al 13 de agosto, con un porcentaje máximo del 38 % en 16 de julio. Y con más frecuencia del norte durante 6.9 meses, del 5 de octubre al 2 de mayo, con un porcentaje máximo del 73 % en 1 de enero.

(Weatherspark.com, 2022)

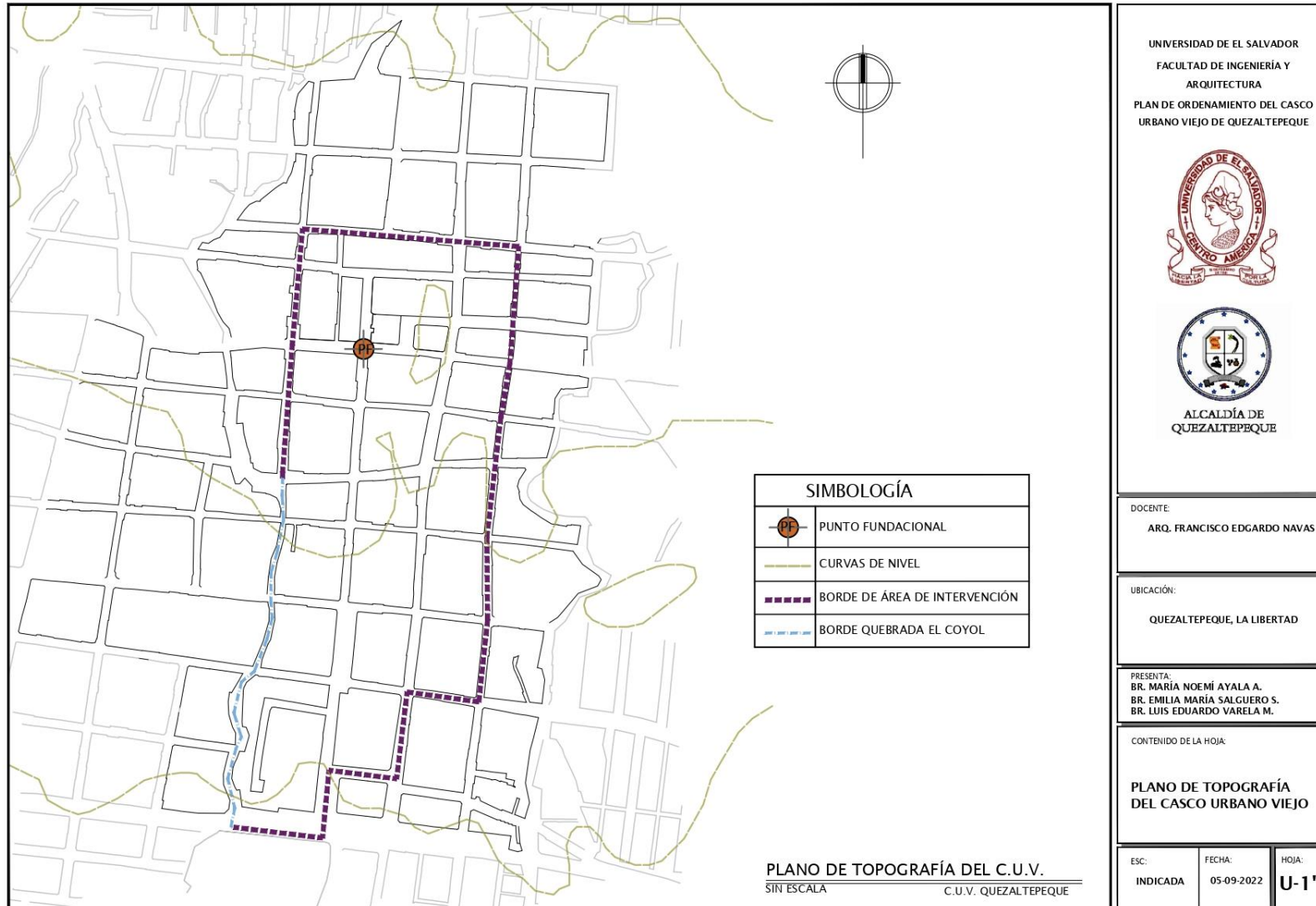


Figura 44. Mapa topográfico del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.
Fuente: Open Street Maps

2.4.7 HUMEDAD

La humedad que se percibe en el municipio varía notoriamente en las diferentes temporadas del año, la temporada más húmeda tiene una duración de 9.0 meses, en el período comprendido entre el 13 de marzo y el 14 de diciembre, temporada en la que el ambiente es mayormente bochornoso y opresivo un buen porcentaje del tiempo, y el mes con más días bochornosos es el mes de agosto con 30.3 días.

2.4.8 PRECIPITACIÓN

En el municipio de Quezaltepeque sólo percibe un tipo de precipitación que es lluvia.

Considerando un día mojado como el día con al menos un milímetro de líquido de precipitación, la temporada más mojada tiene una duración de 5.4 meses, en el período entre 14 de mayo al 26 de octubre, meses en los que la probabilidad de tener un día mojado es del 24%, y el mes con mayor cantidad de días mojados es septiembre con un promedio de 13.5, siendo el día 12 de este mes el que tiene la máxima probabilidad de lluvia con un 46%.

2.4.9 RIESGOS

Amenazas naturales: La ubicación de todo el país, dentro del Cinturón de fuego del pacífico provoca riesgo de movimientos sísmicos en toda la región incluyendo el Municipio de Quezaltepeque, el cual se encuentra cercano Volcán de San Salvador, lo cual lo sitúa también en una de las zonas con índices más altos de sismicidad en el país. Por otra parte, la cercanía a dicho Volcán lo sitúa dentro del radio de influencia en caso de erupción según el *Informe Nacional del Estado de los Riesgos y Vulnerabilidades*.



Figura 45. Volcán de San Salvador.
Fuente: El Salvador mi país



Amenazas antrópicas: Según el documento *Quezaltepeque: El compromiso del poder local como elemento imprescindible para la reducción de la violencia*, durante el período comprendido entre 2005 y 2011 Quezaltepeque, tuvo un promedio de 80 homicidios anuales. La tasa, de acuerdo con su población, era en el momento de 141 homicidios por cada 100 mil habitantes. En 2012 se pactó un cese de hostilidades que resultaron en una reducción sustancial en la tasa de homicidios, llegando a reducirse casi en un 50%. Como parte del plan El Salvador seguro se introdujeron diferentes estrategias que fomentaran actividades alternativas de sano esparcimiento y educación con lo que el municipio de Quezaltepeque pasó a formar parte de los llamados “municipios libres de violencia”. En los años posteriores, sin embargo, se identifica una nueva alza de la tasa de homicidios, llegando el promedio de homicidios en Quezaltepeque para dicho año a 17.6 mensuales, lo que indica una tasa anual aproximada de porcentaje más elevado que en los años anteriores a la aplicación del plan. Según los datos anteriores, uno de los riesgos identificados es la *presencia de pandillas y violencia* en

el municipio. Para la zona de estudio se identifican como áreas de mayor riesgo en potencia, las zonas en las que se ha expandido el mercado sobre las vías vehiculares y las calles de menor afluencia peatonal. Se consideran como zonas de mayor incidencia, colonias y comunidades situadas fuera del perímetro de estudio, no obstante, se tendrán las consideraciones necesarias identificando que es un riesgo latente en todo el territorio.

El segundo riesgo identificado es la contaminación, tanto visual como ambiental. Se identifica falta de regulaciones sobre el exceso de publicidad a los comercios formales dentro del C.U.V. lo que ocasiona un paisaje cargado y de pesadez visual; de igual forma, una expansión de las ventas informales que se concentran alrededor del Mercado Municipal y han tomado un porcentaje considerable de aceras, calles y plazas.

Por otra parte, en lo referente a la contaminación ambiental, la principal causa es la basura desechada por los ciudadanos, la cual no se puede atribuir a una mala gestión de desechos ya que no se identificaron promontorios de basura por falta de recolección.

2.5 MARCO URBANO

2.5.1 BARRIOS

El análisis de barrios en el área de estudio es muy importante ya que muestra el crecimiento y agrupación de manzanas en la ciudad.

El casco urbano cuenta con 6 barrios, de los cuales 4 están dentro del área de estudio:

- Barrio el Calvario
- Barrio el Centro
- Barrio el Tránsito
- Barrio Concepción

En la actualidad, gran parte de estos barrios están conformados por inmuebles con uso comercial que, a diferencia del período de formación de la ciudad, estos barrios fueron surgiendo de acuerdo con los fraccionamientos de las haciendas de las familias más importantes, convirtiéndose en su mayoría en lotes habitacionales. Debido a esto, en el casco urbano viejo, aún se encuentran inmuebles habitacionales, o

inmuebles que han sido divididos para uso comercial y habitacional. (Ver “Plano de barrios U-2”).



Figura 46. Inmuebles comerciales en Barrio el Centro, sobre Av. 3 de mayo
Fuente: noticiaslagaceta.com

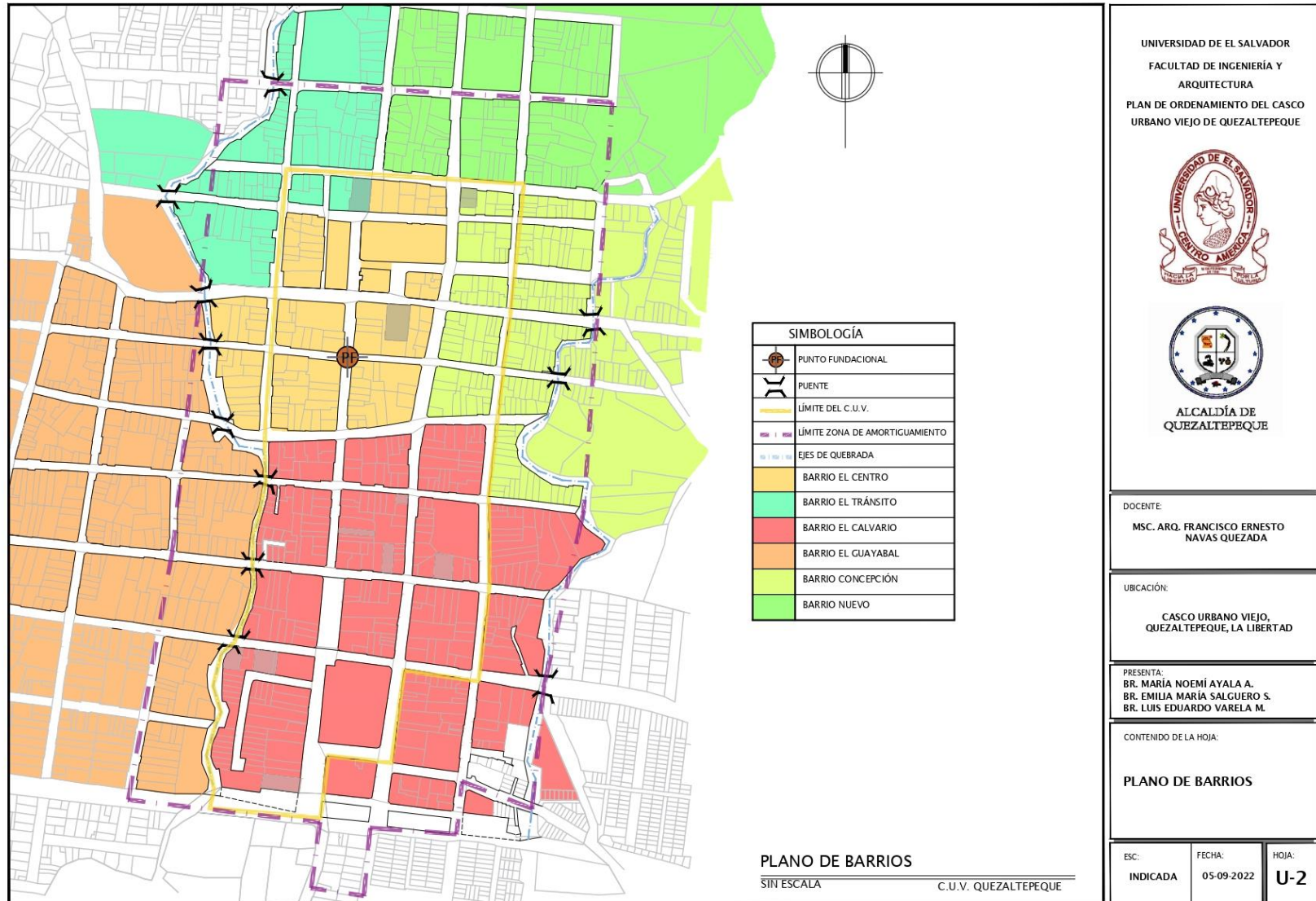


Figura 47. Plano de Barrios

2.5.2 MORFOLOGÍA URBANA

Kevin Lynch en su libro *“La imagen de la ciudad”* expone que la forma de la ciudad es generada en base a las funciones, actividades y su íntima relación con el usuario, lo cual la va convirtiendo en un conjunto de espacios que son identificables e intrínsecos de cada ciudad. Esta morfología se va conformando gracias a las experiencias de los habitantes y su relación con el medio ambiente, de igual forma esta morfología puede ser delimitada por elementos físicos naturales, como montañas, volcanes, ríos y otros.

2.5.2.1 FORMA Y TRAZA

La forma del C.U.V. ha logrado mantener su forma y traza con el paso del tiempo, sufriendo pocos cambios para adecuarse a las necesidades en cada momento de la evolución del municipio. Dichos cambios no han sido ejecutados de la mejor manera, ya que se cuentan con calles muy angostas o con poco espacio de acera para el peatón, así como la invasión en el espacio público de ventas ambulantes y el cambio constante del sentido de las calles, los cuales generan que la traza urbana

pierda legibilidad o se vuelva confusa al momento de circular en ella.

También es importante mencionar que las principales transformaciones se generan alrededor de las principales vías de desarrollo del C.U.V. Estas principales vías de desarrollo son la Avenida 3 de mayo, la cual es el principal corredor comercial, que conecta desde el mercado municipal hasta llegar al parque y plaza municipal. Otra de las vías principales es la 7ª calle poniente que conecta con la carretera que conduce a San Salvador, siendo la principal vía de acceso al municipio. (*Ver “Plano de ejes de traza urbana” Hoja U-3*).



Figura 48. Intersección Av. 3 de mayo y Calle Urrutia
Fuente: noticiaslagaceta.com

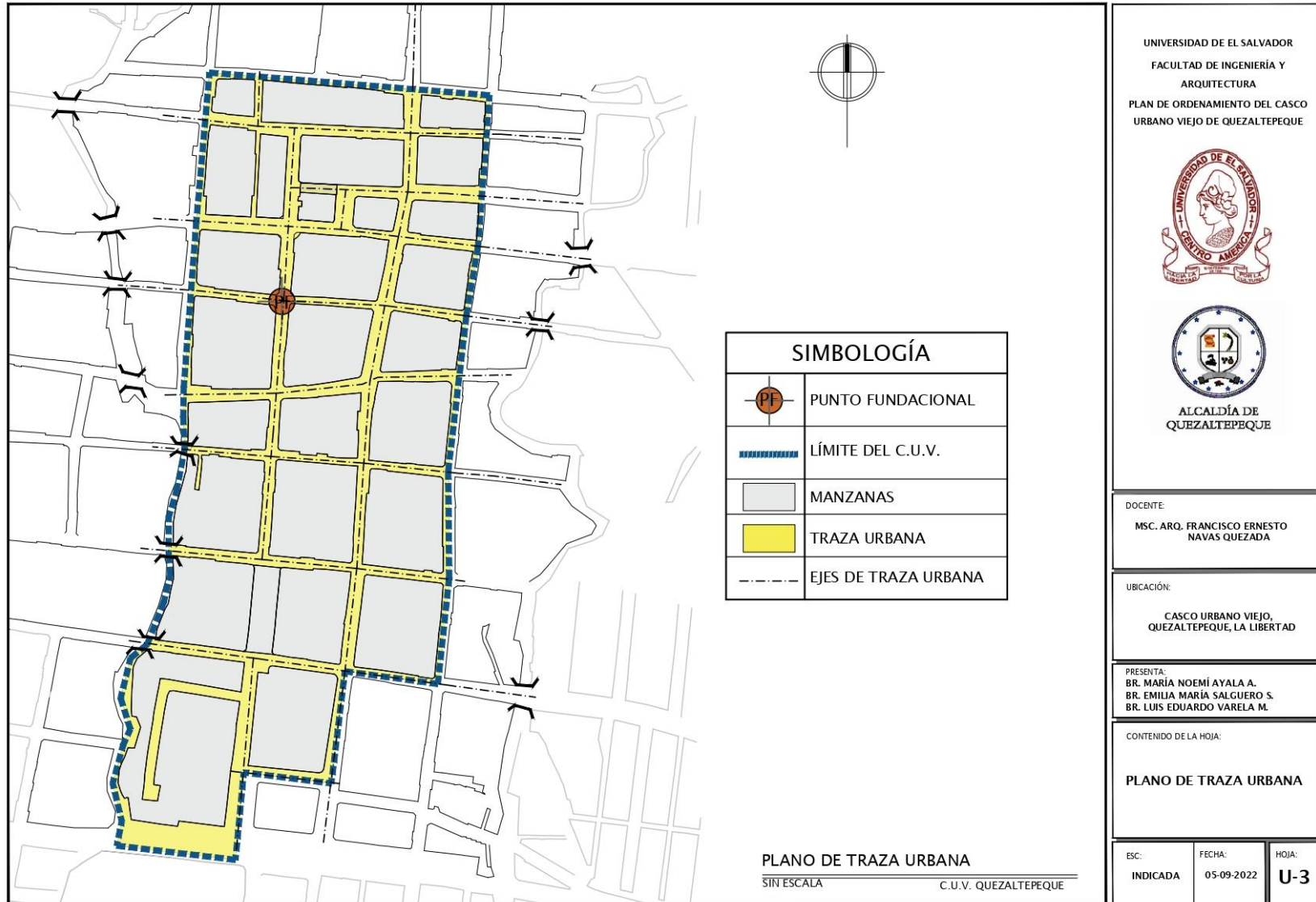


Figura 49. Plano de traza urbana

2.5.2.2 IMAGEN URBANA

El C.U.V. cuenta con los elementos urbanos que propone el Arq. Kevin Lynch, los cuales que han definido su imagen urbana actual, siendo los bordes, nodos e hitos los principales elementos que la conforman. (Ver "Plano de elementos urbanos" Hoja U-4)



Figura 50. Parroquia San José.

Dentro de estos elementos destaca es el parque Norberto Morán ya que es un nodo en el que convergen las vías primarias del casco y siendo de los principales puntos de encuentro y recreación. De igual forma, otro de los principales nodos es el mercado municipal, el cual se ha expandido, invadiendo parte de las calles y avenidas del C.U.V., desencadenando distintas problemáticas; entre ellas, la

obstaculización hacia portales municipales y el acceso a la Parroquia San José.



Figura 51. Parque Norberto Morán.

También cuenta con otros hitos como una estatua de San José en el parque central y una fuente en la Plaza Shafick Handal (Centenario). Los bordes y sendas se encuentra claramente definidos, así como los barrios que componen el C.U.V.

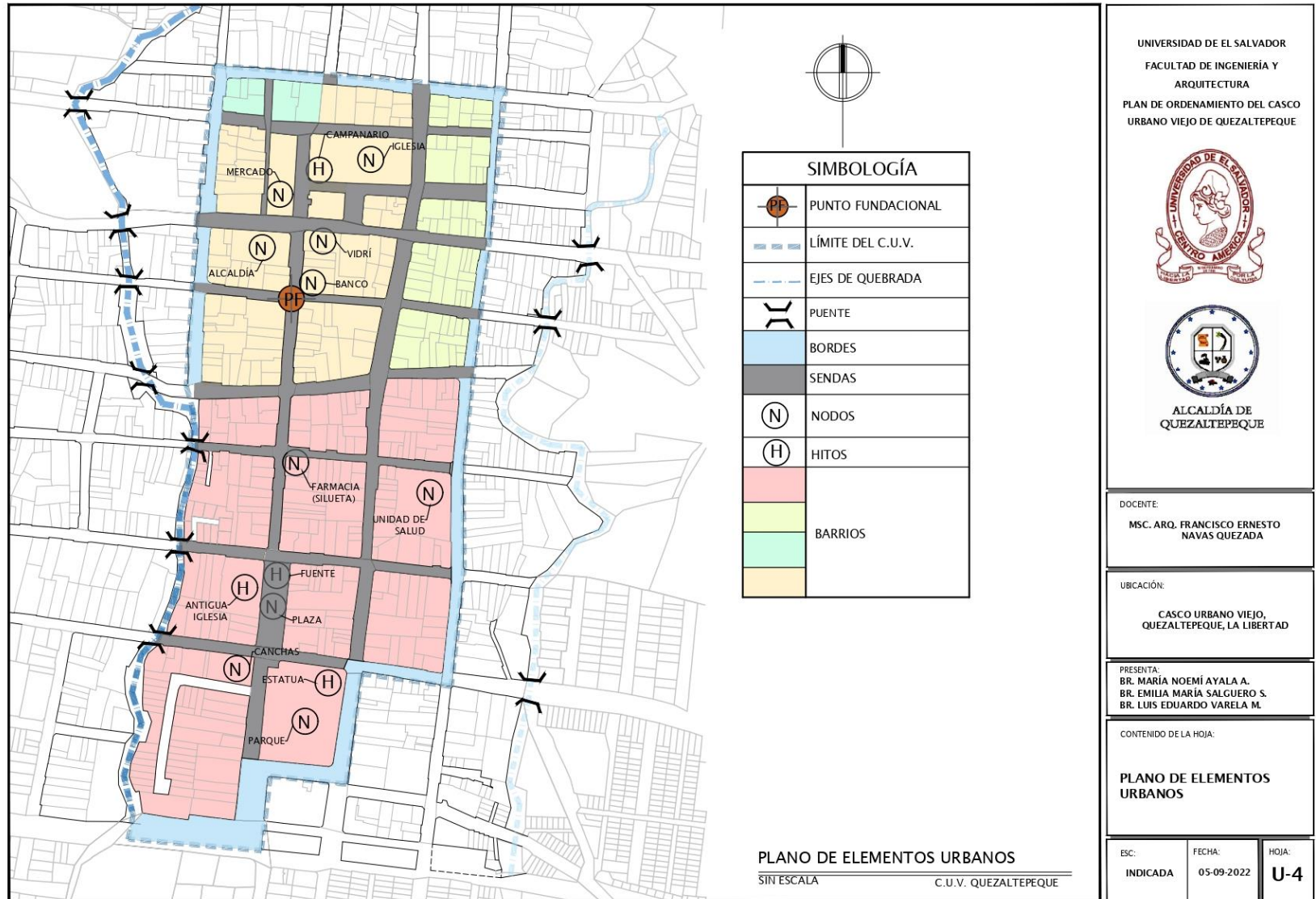


Figura 52. Plano de Elementos Urbanos



2.5.3 MANZANARIO

Como parte de la etapa de diagnóstico, se realizará un análisis de uno de los elementos de la ciudad: el núcleo urbano. La manzana, espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles por todos sus lados, es uno de los elementos que dotan de un carácter específico al entorno urbano, forman la traza básica y son los que definirán la forma en la que los habitantes realizarán los recorridos cotidianos.

Para el análisis se tomarán cuatro manzanas, bajo los criterios de: abarcar formas particulares y formas regulares, el porcentaje de área construida, la visibilidad en mapa satelital y la ubicación (con preferencia por las más cercanas al núcleo del Casco Urbano Viejo).

El estudio de las manzanas se llevará a cabo haciendo uso de dos gráficos por manzana, uno en el que se identifican los lotes dentro de la manzana, las divisiones existentes en mapa catastral e inexistentes en plano proporcionado por alcaldía y las subdivisiones existentes en plano de alcaldía que no se observan en el mapa catastral; y el segundo las áreas

verdes y áreas construidas que se identifican mediante mapa satelital; para su diferenciación se hará uso de la simbología que se encuentra a continuación:






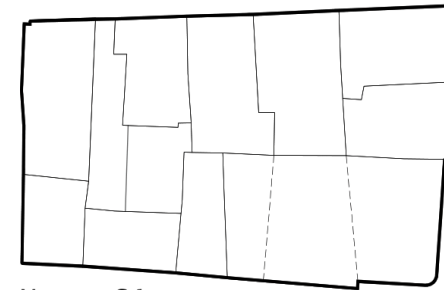
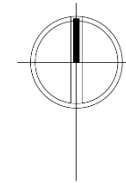
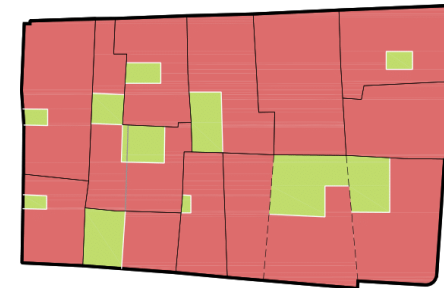
SIMBOLOGÍA	
Gráfico 1	
	División de lotes oficial
	División únicamente en mapa catastral
	División únicamente en Alcaldía
Gráfico 2	
	Área construida
	Área verde o patio



Figura 53. Plano de ubicación de manzanas a analizar
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque y mapa satelital



Manzana C-1



Manzana C-1

Figura 54. Gráficos de manzana C-1
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque y mapa satelital

La manzana C-1 fue escogida por su forma particular, su tamaño y su ubicación. Esta manzana presenta una forma rectangular de orientación horizontal; en su forma predominan las esquinas de forma curva o achatada y líneas rectas, a excepción del lindero que colinda con la quebrada. Es una de las manzanas de menor tamaño dentro del área de estudio y se

identificaron dos desigualdades, uno existente en mapa catastral y dos de planos de Alcaldía. En sus lotes el 13% es área no cubierta y el resto es área construida.

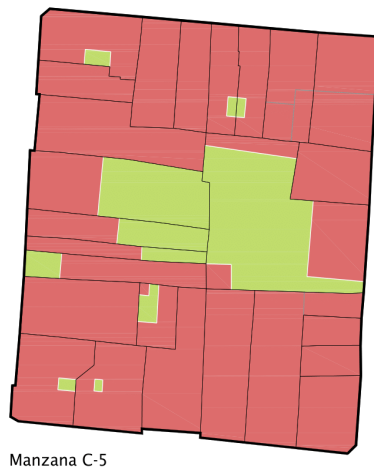
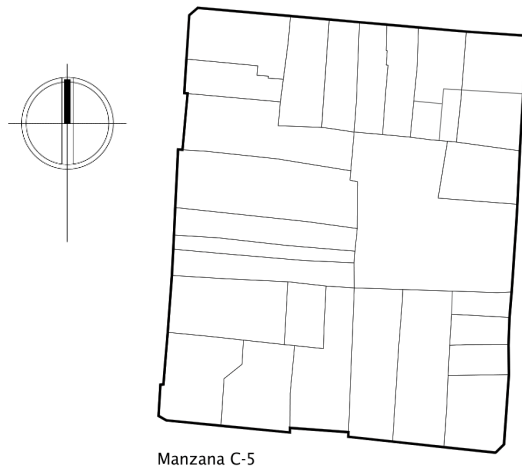
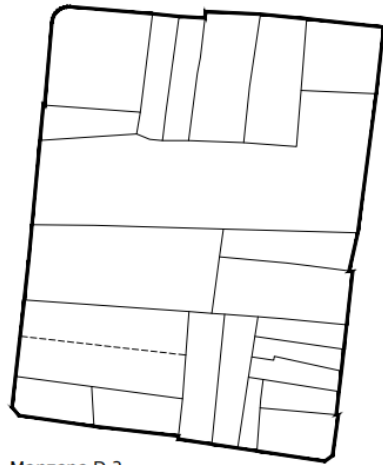
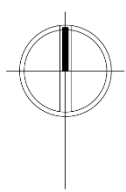


Figura 55. Gráficos de manzana C-5
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque y mapa satelital

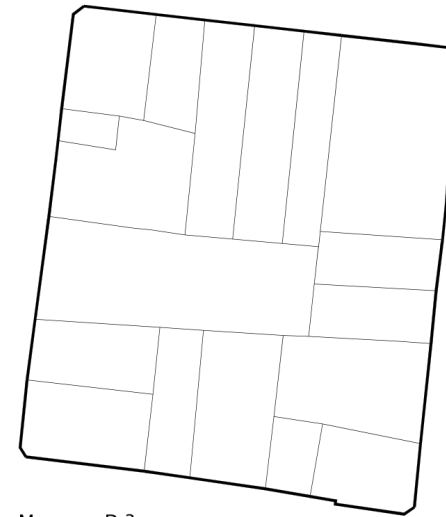
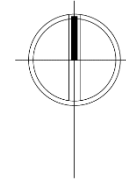
La manzana C-5, tiene una forma más cercana a la forma de un cuadrado, la cual se adecua a la traza de cuadrícula identificada en el Casco Urbano Viejo, su tamaño se encuentra en el promedio de la zona. Por otra parte, se encuentra ubicada en el núcleo de la zona de estudio, y, finalmente, se observa mayor proporción de área no construida. La forma de la manzana se está constituida por linderos de trazo recto y con esquinas achatadas a excepción de la esquina nor-oriente.

En esta manzana se identificó un porcentaje de área no construida del 18.1%, con un 81.89% de área edificada.

A continuación, analizamos la manzana D-2, esta manzana está caracterizada por una forma rectangular de orientación vertical, sus linderos son similares a los de las dos manzanas anteriormente analizadas, trazo recto y esquinas achatadas a excepción de la esquina nor-oriente, en uno de los lotes se encuentra una división existente en planos de Alcaldía pero que no pudo encontrarse en mapa catastral. En la manzana D-2 el área no cubierta es de un 14.15%, las áreas construidas por otra parte forman el 85.84%.



Manzana D-2

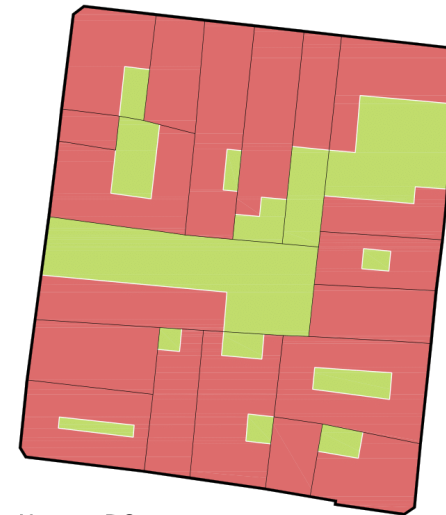


Manzana D-3



Manzana D-2

Figura 56. Gráficos de manzana D-2
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque y mapa satelital



Manzana D-3

Figura 57. Gráficos de manzana D-3
Fuente: Alcaldía de Quezaltepeque y mapa satelital

La manzana D3, para finalizar, es como ya se mencionó, una de las de mayor representatividad en lo que a forma respecta, fue seleccionada, entre otras cosas, por la cantidad de área no construida que se observa. En esta cuadra se los linderos son de trazo recto y todas las esquinas achatadas, no se identifica ninguna variación entre el mapa catastral y el plano proporcionado por la Alcaldía. El área construida en esta manzana es de un 74.98% y el área permeable de un 25.02%.

2.5.4 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN.

Parte de la imagen de una ciudad también se ve compuesta por la cantidad de niveles que pueden alcanzar sus edificaciones. Particularmente en el caso del C.U.V. predominan los edificios de 1 nivel siendo únicamente 6 edificios, entre ellos la alcaldía, los que alcanzan los 3 niveles de construcción. (*Ver Plano de altura actual de inmuebles Hoja U-5*).

2.5.5 JERARQUIZACIÓN DE RED VIAL

La jerarquización vial y orientación de las calles en el casco urbano, permite al usuario lograr percibir y leer la ciudad de mejor manera para trasladarse en su red vial. De igual forma, esta legibilidad es percibida por el peatón y es muy importante

para que él también pueda transitar en las intersecciones, aceras, cruces peatonales y otros.

El C.U.V., posee una red vial funcional e interconectada a nivel interno y nacional. En cuanto a su estado actual, se encuentran en una condición regular, con vías que presentan daños, debido al poco mantenimiento, así como el uso de material que no cumple con las condiciones de tráfico necesarias, o adecuadas para el tipo de transporte en circulación. Cabe recalcar, que, debido al diseño de sus calles, la mayoría son únicamente de un carril, por lo que la orientación de sus calles es un tanto confusa, porque las calles, en diferentes manzanas cambian de sentido. Lo cual, complica la circulación de los usuarios de transporte vehicular, como del peatón.

2.5.6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO

Gran parte del desarrollo de las ciudades, como la garantía de derechos y comodidades de sus habitantes, corresponde al abastecimiento de los distintos servicios básicos, como lo son el agua potable, energía eléctrica, red de alcantarillado, red telefónicas e internet y otros.



El C.U.V de Quezaltepeque posee todos los servicios básicos, lo cual facilita las actividades diarias, ya que es el principal foco de desarrollo del municipio. También cuenta con todo el equipamiento urbano necesario, como lugares de abastecimiento al por mayor y menor, instituciones municipales para cumplir la legislación y cualquier trámite, áreas verdes y abiertas para la recreación de los habitantes, así como iglesias que refuerzan la identidad de la municipalidad, entre otros.

Energía eléctrica

El servicio de energía eléctrica es suministrado principalmente por las empresas CAESS Y DELSUR. El cual es servido en cada inmueble y la red de alumbrado municipal

Red de alcantarillado y agua potable

Este suministro es garantizado por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA). Este servicio básico ha ido evolucionando y provocando cambios en el municipio, ya que para permitir el abastecimiento e instalación de tuberías y su descarga fuera de la ciudad, con el paso de tiempo se tuvo que cambiar los niveles y pendientes de algunas

calles para lograr cumplir con las condiciones propicias para descargar en las quebradas,

Transporte público

De igual forma, el área a intervenir cuenta con una red de transporte público y una red de paradas de autobuses distribuidas principalmente sobre la calle Urrutia y la avenida 3 de mayo. Uno de los principales inconvenientes son el diseño de las vías, ya que no están adecuadas para este sistema de transporte, ocasionando congestionamiento y dificultades en el giro de las intersecciones.

Estacionamientos

Una de las principales problemáticas en el C.U.V de Quezaltepeque, es la obstaculización de los vehículos estacionados en la vía pública, restándole espacio, al carril vehicular y generando problemas de desorden, inseguridad y congestionamiento vial, esto debido a que no existe un parqueo municipal que supla esta necesidad, en años anteriores la Plaza Centenario era utilizada como parqueo público.

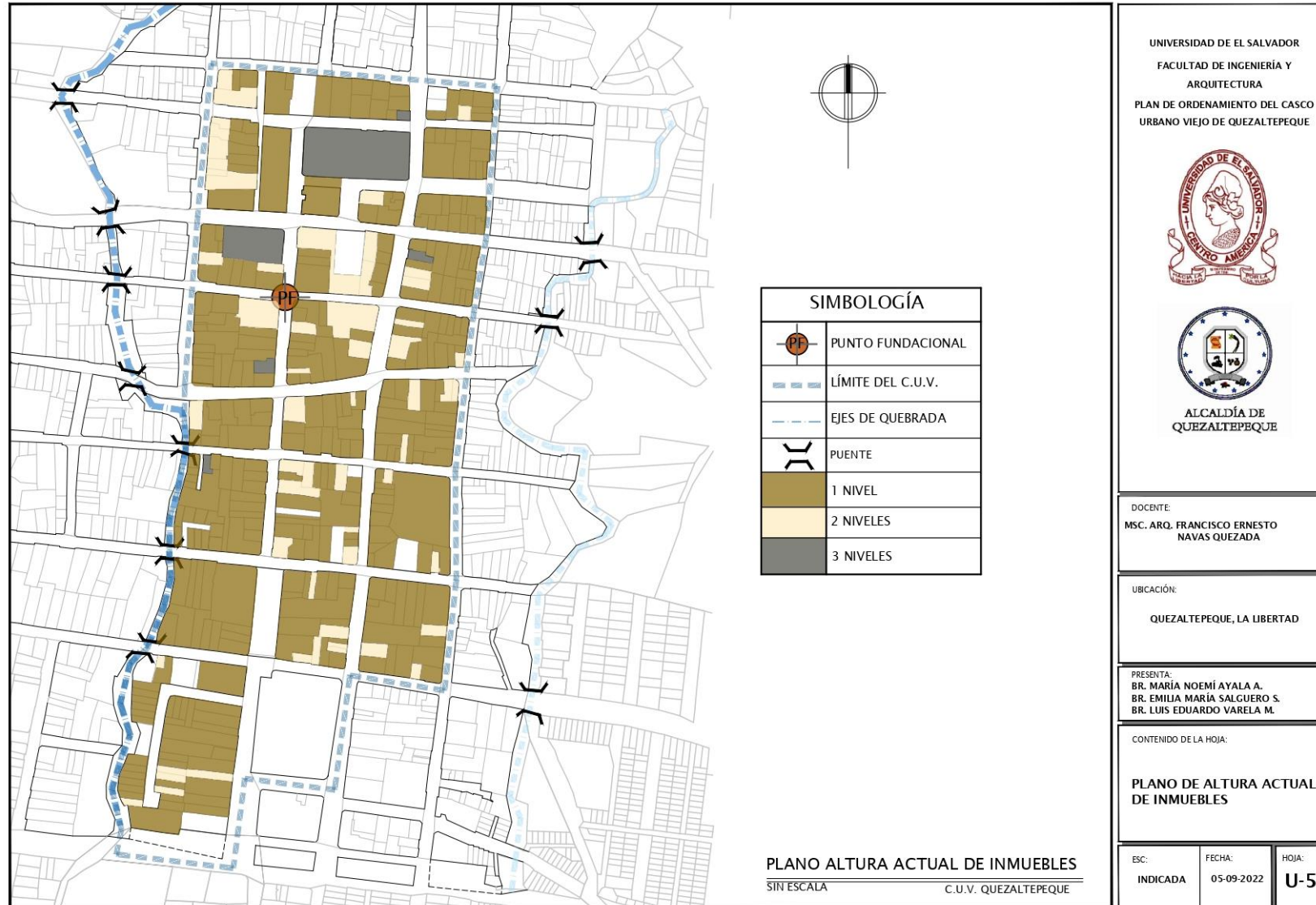


Figura 58. Plano de Altura Actual de Inmuebles

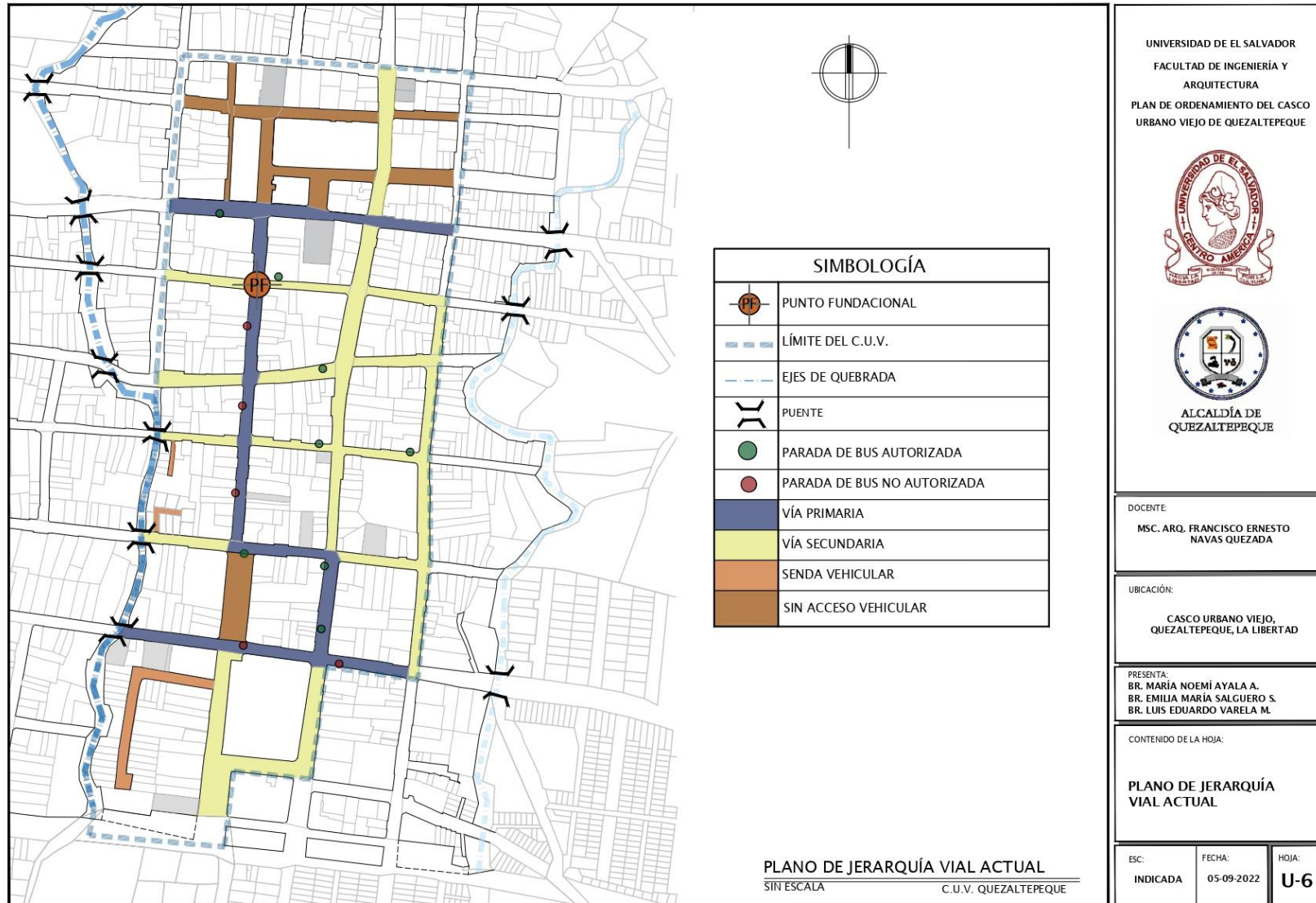


Figura 59. Plano de Jerarquía vial actual

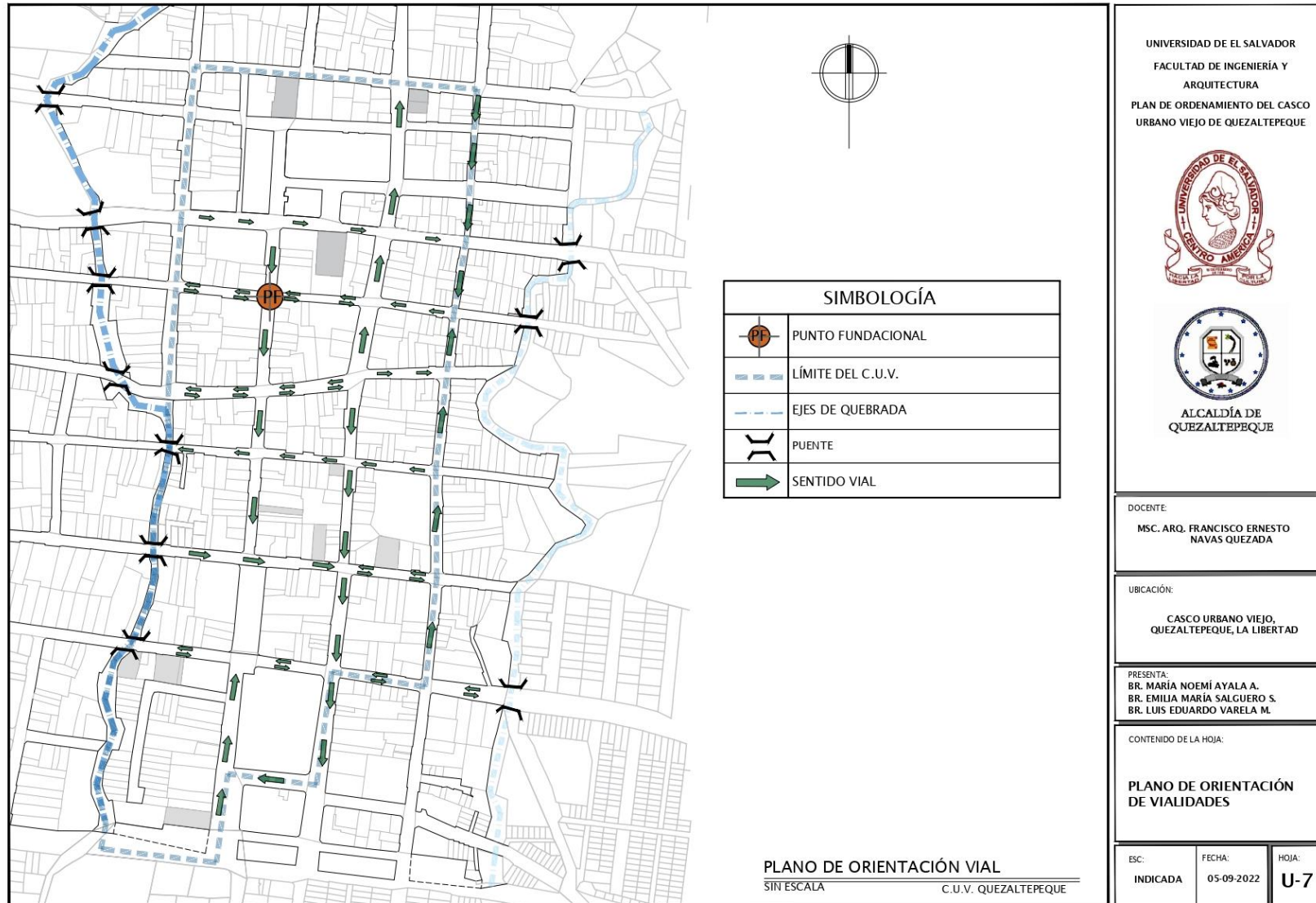


Figura 60. Plano de Orientación de vialidades

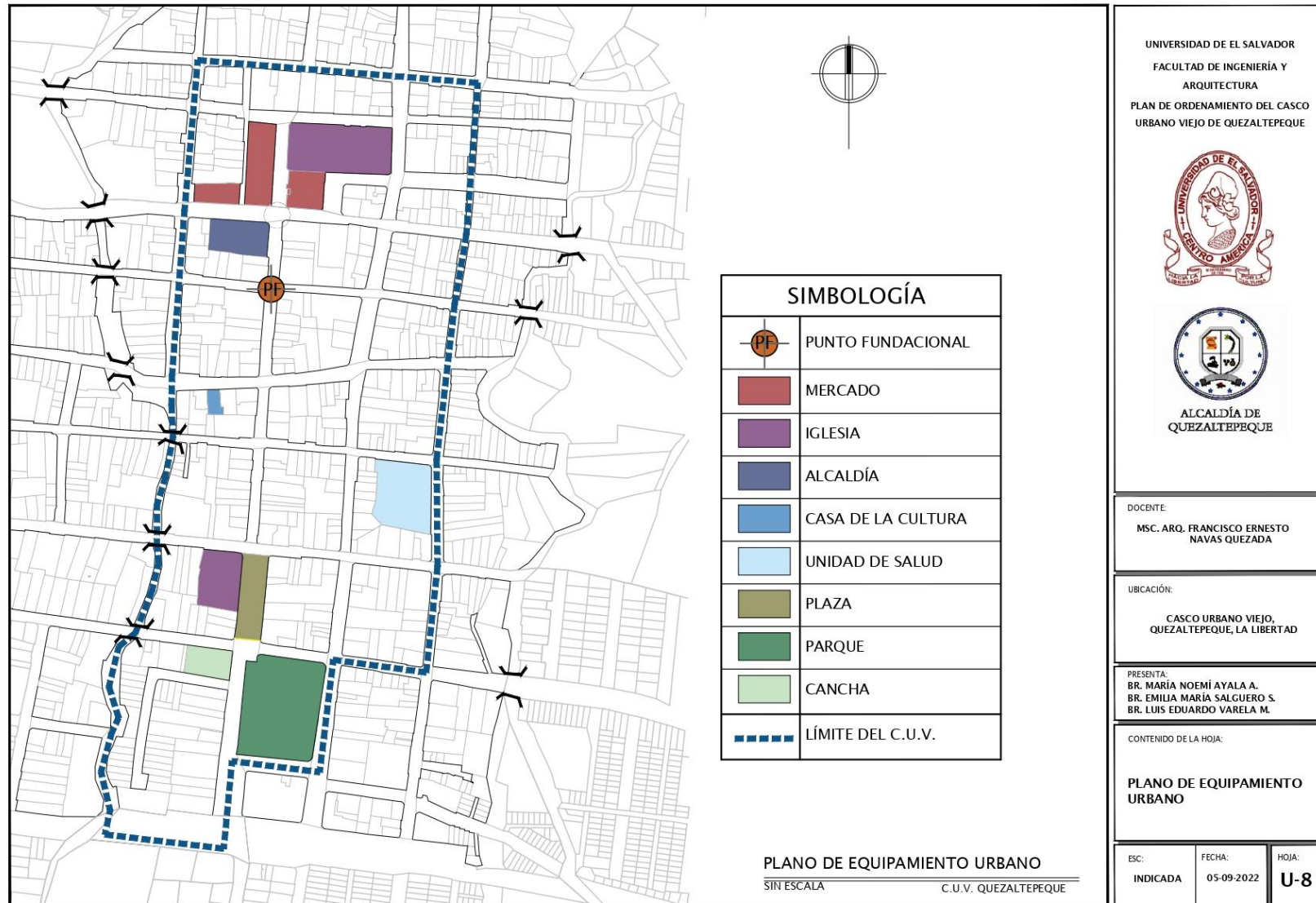


Figura 61. Plano de Equipamiento Urbano

2.5.7 USO DE SUELO

En el casco urbano viejo de Quezaltepeque, el uso predominante es el uso comercial, siguiendo el uso habitacional y en menor grado el uso religioso. De igual forma, como la mayoría de los centros urbanos, dicho centro tiende al desarrollo comercial, dispersándose a medida se va expandiendo sus bordes.

Tabla 4. USOS DE SUELO

Uso	Lotes	Porcentaje
Habitacional	141	37%
Comercial	195	51%
Mixto (comercio-habitacional)	7	2%
Religioso	17	4%
Salud	11	3%
Institucional	5	1%
Educación	2	1%
Cultural	1	0.25%
Recreación	2	0.50%
Deporte	1	0.25%

En su mayoría el uso comercial se encuentra rodeado por el uso habitacional. En el área a intervenir, el uso comercial tiende a invadir el espacio público, lo que hace que la ciudad

pierda legibilidad. Una ventaja de este uso es que puede ser potencializado para generar ingresos, atraer turismo y hacer una ciudad más caminable y segura.

Otra de las problemáticas, es la compatibilidad de los usos de suelo, principalmente en el uso habitacional, que se encuentra mezclado con sectores de mayor demanda como centros de venta por mayoreo, que pueden llegar a ser inconveniente para los habitantes. (Ver “Plano de usos de suelo” Hoja U-9)

2.5.8 ESPACIO PÚBLICO

A pesar de su importancia, el porcentaje de área dedicada al espacio público en el C.U.V. es bastante reducido, no obstante, cuenta con un gran valor y potencial histórico, recreativo, cultural, social y urbano, ya que, funcionan como centros de reunión y son significativos y reconocidos por la población de todo el municipio.



Figura 62. Glorieta en Parque Central Norberto Morán

El Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, al igual que otros centros urbanos en el país, cuenta con ciertos problemas en su espacio público, debido a la falta de legislación, aspectos culturales y crecimiento desordenado de la ciudad y del desarrollo de sus actividades.

Aceras

Las aceras son un elemento muy importante del espacio público, ya que es utilizado por la gran mayoría de habitantes

como área de circulación peatonal. En el área a intervenir, este es uno de los elementos urbanos más deficientes, ya que posee aceras muy angostas, discontinuas y con muchos obstáculos físicos como postes de alumbrado eléctrico, escaleras y diferencias de nivel.



Figura 63. Desniveles en aceras

Calles

En cuanto a las calles del área a intervenir, estas no cuentan con el diseño adecuado, ya que son angostas y con señalización un tanto confusa y discontinua.

De igual forma, su diseño da prioridad únicamente al automóvil, dejando al peatón desprotegido y con un espacio muy reducido de circulación. También, otro de los problemas de las calles del área a intervenir, es que han sido invadidos por las ventas ambulantes, reduciendo el espacio y generando congestión.



Figura 64. Calle frente a Parque Central Norberto Morán

Mobiliario urbano

El mobiliario urbano como elemento de la ciudad, aporta gran valor y funcionalidad al espacio público, ya que este es el que lo invita a estar, sentarse, caminar y otras actividades. En el casco urbano viejo de Quezaltepeque, se cuenta con poco mobiliario urbano, gran parte del mobiliario existente se encuentra únicamente en el Parque Central Norberto Morán. Una de las razones por la que se cuenta con poco mobiliario en el espacio público es debido al reducido espacio con el que se cuenta en áreas como aceras, así como por la carencia de calles peatonalizadas.



Figura 65. Mobiliario urbano de Parque Central Norberto Morán



Vegetación

La vegetación en el espacio público representa, vistosidad en la imagen de la ciudad, confort térmico, protección para el usuario y otras ventajas. En el área de estudio, la vegetación presente es muy poca, al igual que el mobiliario urbano, se encuentra concentrada casi únicamente, en el parque central, dejando desaprovechadas, áreas como aceras y calles, en donde es necesario dar mayor protección al usuario, ya que son de las áreas de mayor circulación y donde es importante garantizar un mayor confort térmico al peatón.



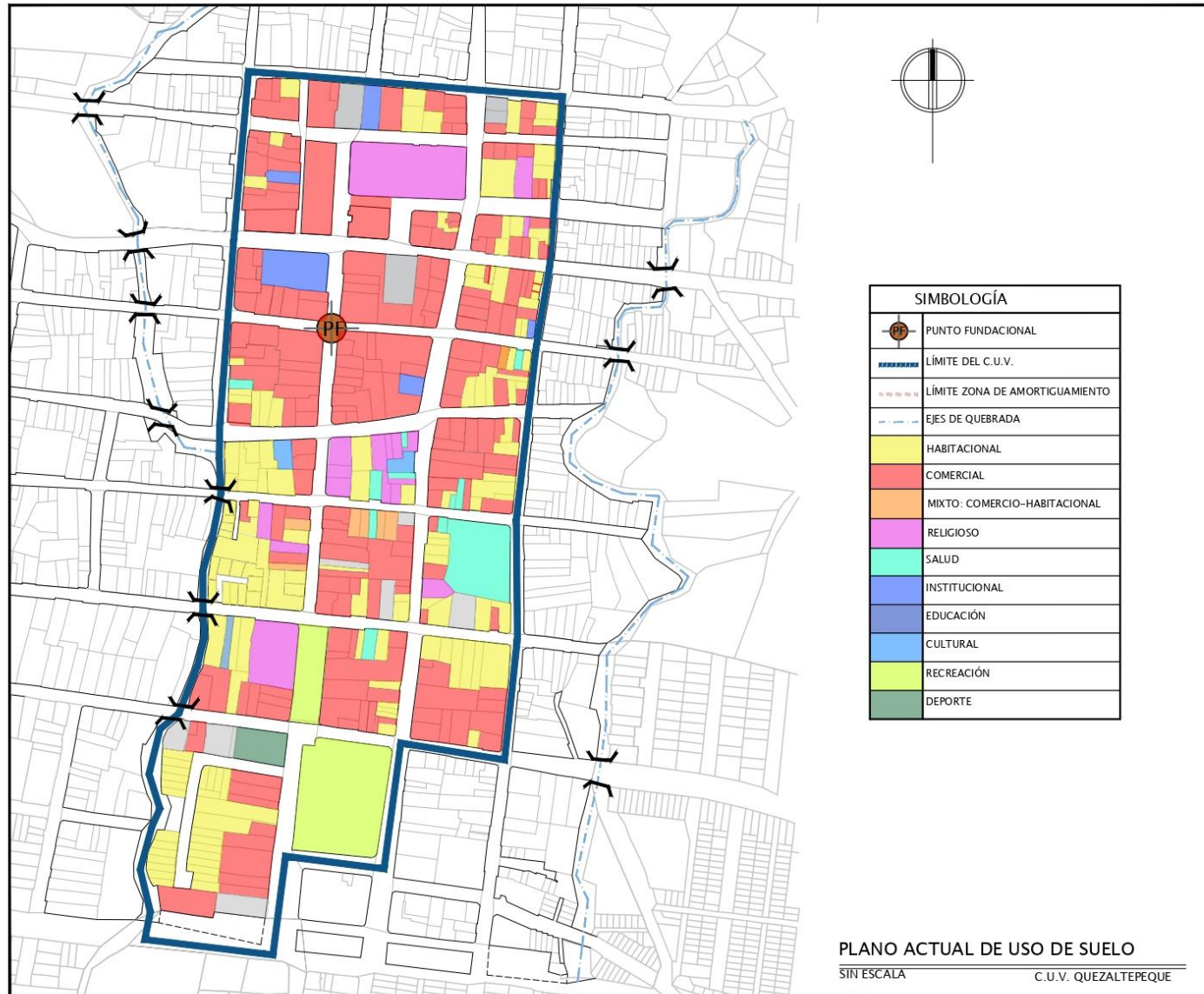
Figura 66. Corredor en Parque Central Norberto Morán

Plazas y parques

El casco urbano viejo de Quezaltepeque cuenta con una plazoleta y el Parque Central Norberto Morán. Son espacios muy bien aprovechados, ya que cuentan con vegetación y mobiliario que puede ser potencializado, de igual forma cumple con la función que poseen estos elementos urbanos. Uno de los principales problemas en dichos elementos, al igual que la mayoría en el área intervenir, es que tienen muy poco mantenimiento y un diseño que no cumple en su totalidad con las condiciones que necesita el usuario.



Figura 67. Calle frente a Parque Central Norberto Morán



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:
MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO ACTUAL DE
USOS DE SUELO**

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: U-9
------------------	----------------------	---------------------



2.5.9 PERFILES URBANOS:

Esta herramienta de trabajo es útil para comprender cómo conviven los diferentes inmuebles que componen las cuadras del C.U.V. A su vez se pueden entrever algunos patrones o características compartidas entre las fachadas de los edificios. De igual manera se obtiene información importante como la pendiente que llevan las calles y avenidas, la contaminación visual causada por el tendido eléctrico, el mobiliario urbano que es prácticamente inexistente en el sector de estudio, así como las diferencias de niveles encontradas en las aceras en relación con el rodaje de las calles.

Los perfiles urbanos también serán muy importantes posteriormente para el Marco Arquitectónico, ya que con ellos se puede observar varios elementos arquitectónicos como lo son: Tipos de puerta, tipos de ventanas, elementos disonantes, tipo de caídas de agua, cromatismo en las fachadas y estilos arquitectónicos más representativos.

Para la elaboración de estos perfiles se capturaron fotografías paralelas a cada inmueble dentro en las manzanas del C.U.V., sin embargo, no fue posible realizarlo en todas las

cuadras dado a los riesgos antrópicos que existen en el lugar y debido a que las calle que rodean los bloques de manzanas desde a A-1 hasta la A-6 se encuentran invadidos por ventas informales, estas se han creado protecciones improvisadas como galeras y cubiertas plásticas adosadas a la pared que impiden la apreciación o registro fotográfico de los inmuebles ubicados en esta zona.

A continuación, se presentan algunos de los perfiles obtenidos de las visitas de campo agrupados por orientación y número de manzana:



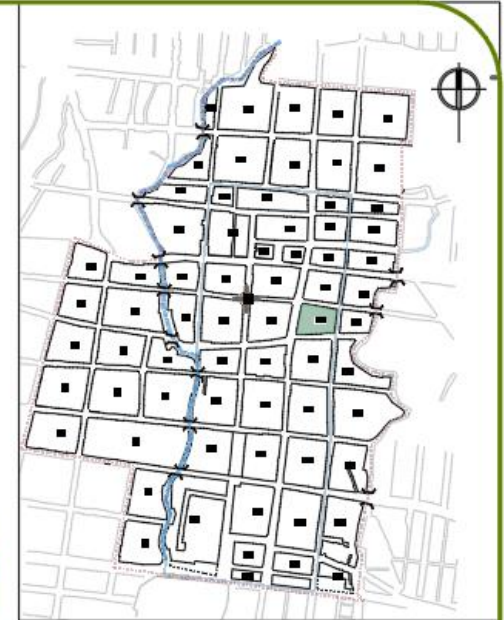
VISTA NORTE



VISTA OESTE



VISTA SUR



UBICACIÓN

Elementos negativos: elementos disonantes en formas de rótulos y ventas informales, inexistencia de una escala cromática

Elementos positivos: Inmuebles de valor y con buena conservación

PERFILES URBANOS MANZANA B-6

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE



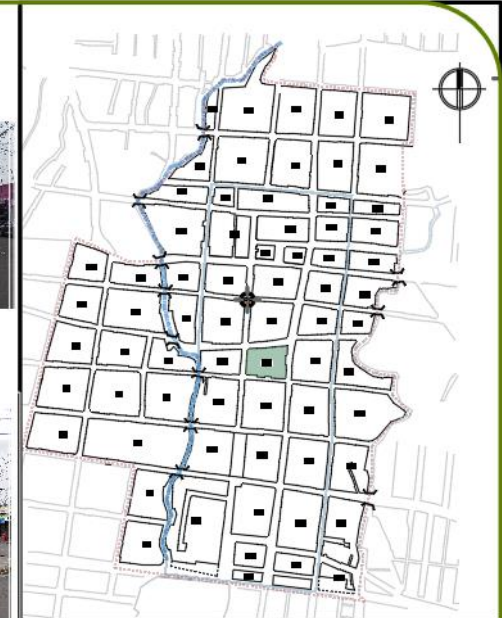
VISTA NORTE



VISTA ESTE



VISTA SUR



UBICACIÓN

Elementos negativos: tendido eléctrico visible y abundante, rótulos comerciales llamativos, mal estado de aceras y calles.

Elementos positivos: inmuebles de valor arquitectónico e histórico que se encuentran bien conservados.

PERFILES URBANOS MANZANA C-2

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE



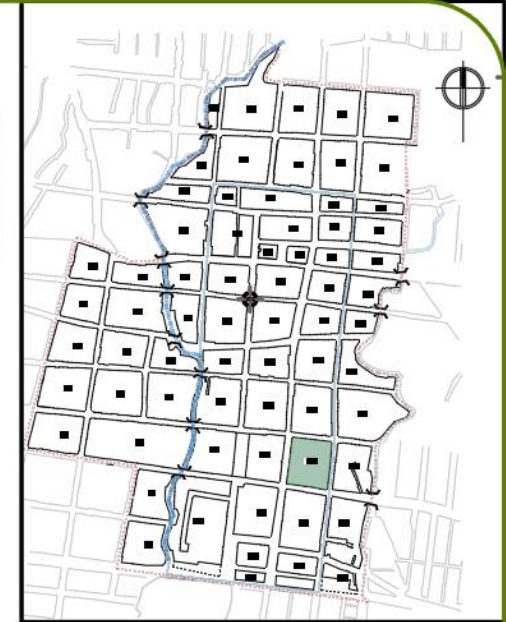
VISTA NORTE



VISTA OESTE



VISTA SUR



UBICACIÓN

Elementos negativos: construcciones en mal estado, irregularidad de niveles en aceras.

Elementos positivos: uniformidad en niveles construidos y estilos arquitectónicos, armonía de colores con predominancia de tonos terracota.

PERFILES URBANOS MANZANA D-3

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

2.6 MARCO ARQUITECTÓNICO:

En este marco se estudiará los factores que determinan el valor cultural de un inmueble, así como los estilos y elementos arquitectónicos más frecuentes en las cuadras del municipio. Esto como base para cuantificar características comunes en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque. La arquitectura es el arte de proyectar en un espacio determinado

2.6.1 VALORIZACIÓN DE INMUEBLES CON VALOR CULTURAL

La valorización de un inmueble no solo abarca la parte física de este, sino también el conjunto de sentimientos y características que puedan darle mayor realce al inmueble. Por tal motivo se analizarán los inmuebles del C.U.V. tomando como base los 12 criterios señalados en el Instructivo para la Valorización y Medidas de Protección de Bienes Culturales Inmuebles publicado en el año de 2013, por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural. Los cuales se enlistan a continuación:



Figura 68. Vivienda con Valor de antigüedad.

- Valor de Antigüedad
- Valor Estético–arquitectónico
- Valor Autenticidad
- Valor de Autoría
- Valor Científico
- Valor Espiritual–religioso
- Valor Histórico
- Valor Simbólico
- Valor Social
- Valor Tecnológico
- Valor Urbano
- Valor de Uso

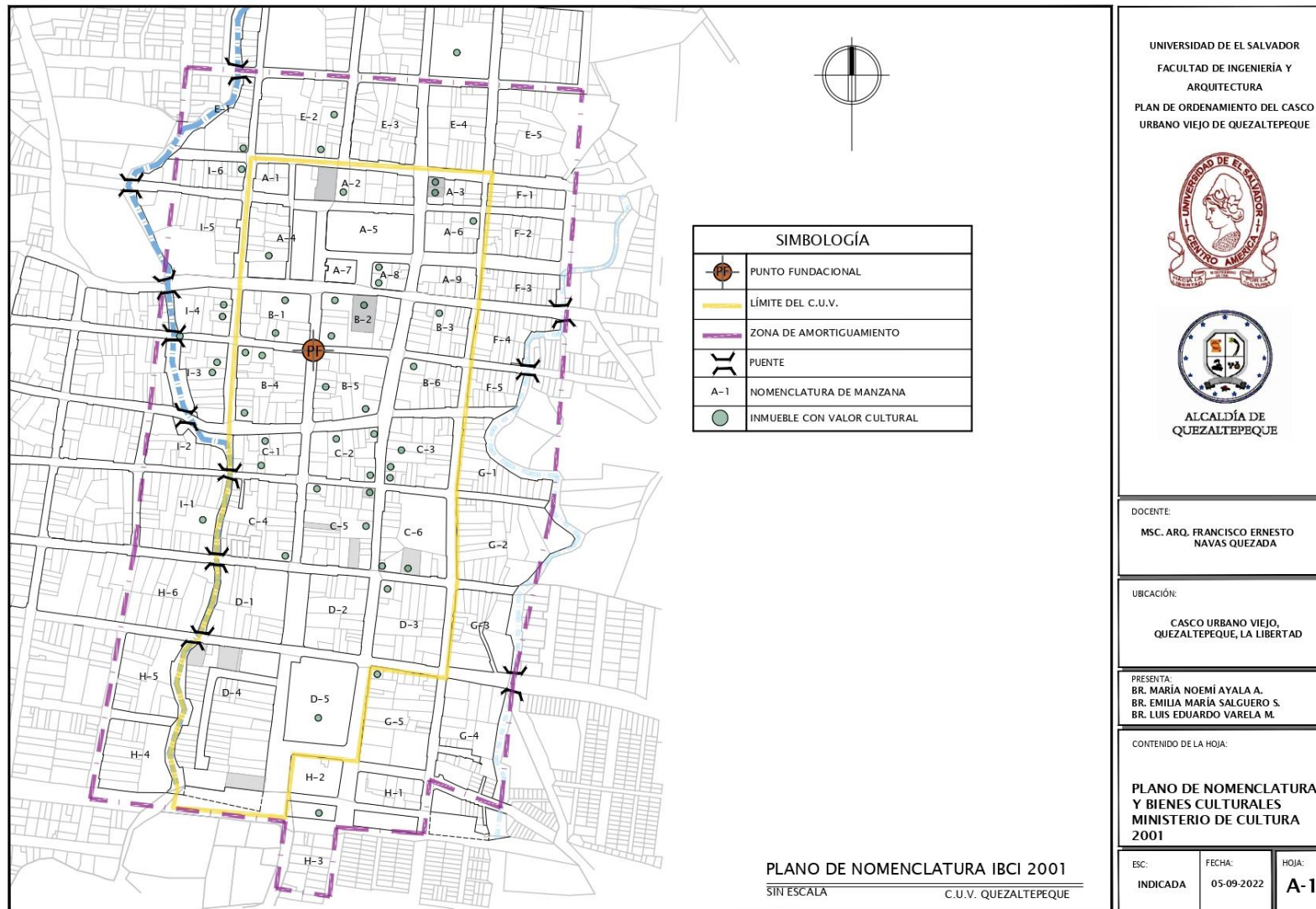


Figura 69. Plano de nomenclatura y bienes culturales según Ministerio de Cultura 2001

2.6.2 CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS

Ya que el área de estudio cuenta con inmuebles de valor histórico y cultural, la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador es aplicable ya establece una serie de categorías para la clasificación de los inmuebles, dentro de las detectadas en el C.U.V. se encuentran:

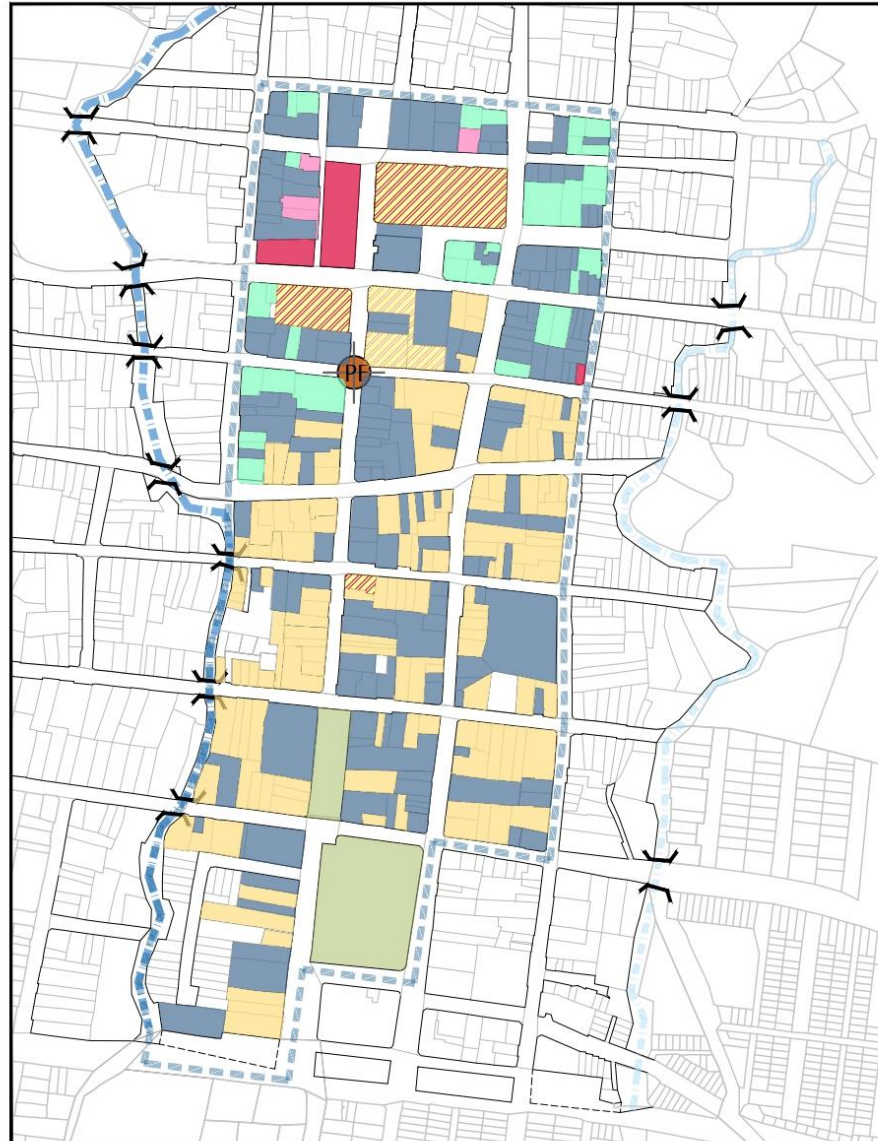
Monumento	Ej.: Portales comerciales al costado poniente de Mercado Municipal
Plaza	Ej.: Plaza Schafik Handal
Arquitectura vernácula	Ej.: Viviendas y locales comerciales particulares
Monumento Local	Ej.: Iglesia San José
Monumento Regional	Ej.: La Alcaldía Municipal de Quezaltepeque
Monumento Ambiental	Ej.: Inmueble utilizado como agencia de Banco Agrícola (año 2022)

2.6.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Dentro del C.U.V se categorizaron 5 estados de conservación: Bueno, Regular, Medio, Daños por sismo y Ruinas; donde se obtuvo los siguientes datos:

Tabla 5. ESTADOS DE CONSERVACIÓN

Estilo	Cantidad	Porcentaje
Bueno	193	55%
Regular	122	35%
Media	23	6%
Daños por Sismo	3	1%
Ruina	9	3%
Total	350	100%



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	EJES DE QUEBRADA
	PUENTE
	CATEGORÍA: MONUMENTO
	CATEGORÍA: PLAZA
	SUBCATEGORÍA: ARQ. VERNÁCULA
	SUBCATEGORÍA: SIN VALOR CULTURAL
	SUBCATEGORÍA: MONUMENTO LOCAL
	SUBCATEGORÍA: MONUMENTO REGIONAL
	SUBCATEGORÍA: MONUMENTO AMBIENTAL

NOTA: Las áreas achuradas en rayado con dos colores indican la combinación de dos categorías.

PLANO DE CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS
SIN ESCALA C.U.V. QUEZALTEPEQUE

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:
MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:

**PLANO DE CATEGORÍAS Y
SUBCATEGORÍAS**

ESC:
INDICADA

FECHA:
05-09-2022

HOJA:
A-2

2.6.4 NIVELES DE PROTECCIÓN

En el estudio de los niveles de protección, se encontraron tres categorías:

- Parcial
- Integral
- Ambiental

De lo cual se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 6. NIVELES DE PROTECCIÓN		
Estilo	Cantidad	Porcentaje
Parcial	159	44%
Integral	172	48%
Ambiental	27	8%
Total	358	100%

2.6.5 EDIFICACIONES MODERNAS

A medida que evolucionan las ciudades es natural que las edificaciones se renueven con el pasar del tiempo, de esta manera es común encontrar edificaciones más contemporáneas.

Sin embargo, no todas estas construcciones logran integrarse a la imagen urbana tradicional por lo que se crean inmuebles disonantes dentro del C.U.V.

Edificaciones Modernas

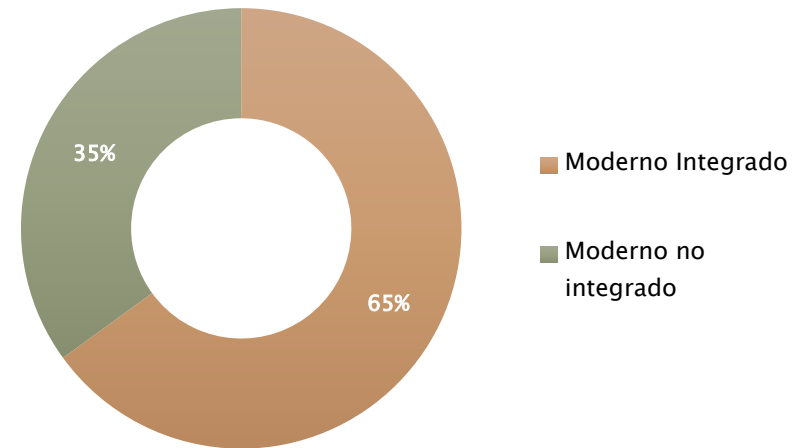
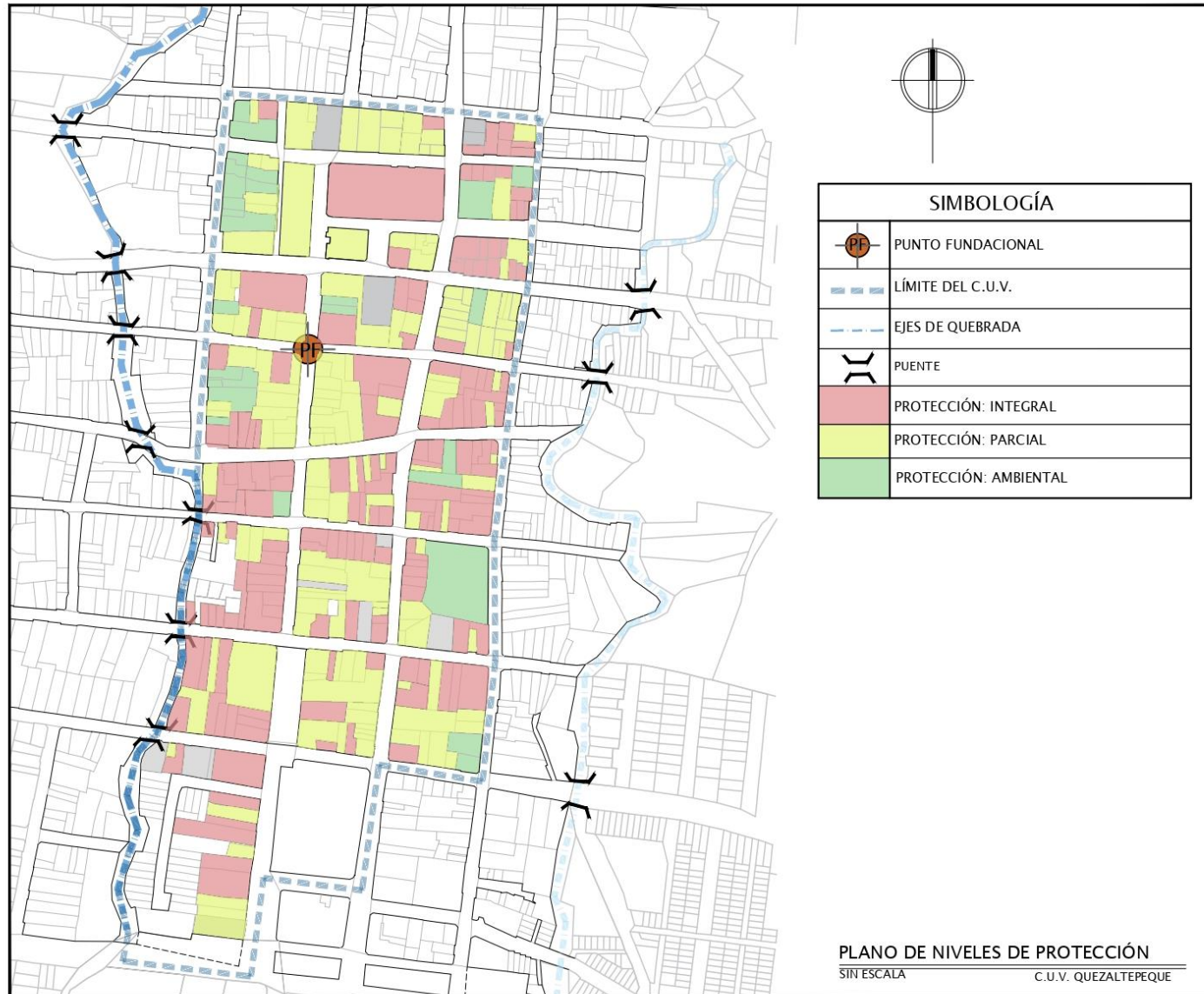


Figura 70. Porcentajes Edificaciones Modernas



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:
MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

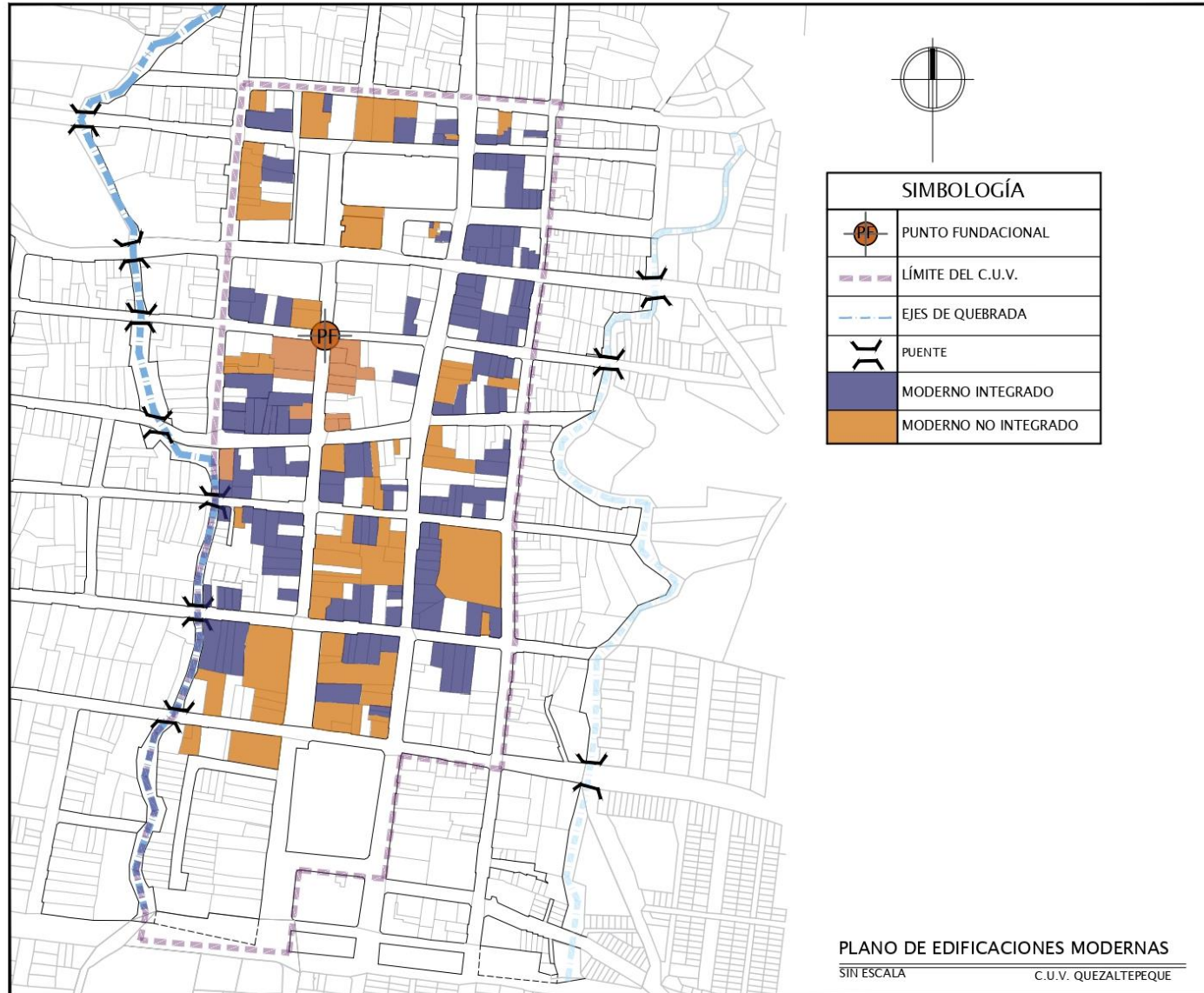
PRESENTA:
BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO NIVELES DE
PROTECCIÓN**

ESC:
INDICADA

FECHA:
05-09-2022

HOJA:
A-4



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:
MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO DE EDIFICACIONES
MODERNAS INTEGRADAS
Y NO INTEGRADAS**

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: A-5
------------------	----------------------	---------------------

2.6.6 ESTILOS ARQUITECTÓNICOS

Neorrenacentista latinoamericano: Se refiere a las edificaciones construidas entre 1800 - 1900. Estos edificios se caracterizan por tener puertas y ventanas con arcos de medio punto, ménsulas con acabados geométricos u orgánicos y fachadas tripartitas (zócalo, muro y cubierta). La mayoría de las edificaciones que aún se encuentran en pie de esta época suelen ser viviendas que se han adecuado para utilizarse como comercio o que mantienen un uso mixto de habitacional-comercial. En su aspecto formal este estilo se caracteriza por el uso de líneas rectas y arcos de medio punto, su volumetría es pura y tienden a buscar la simetría en fachada, así como la proporción balanceada entre puertas y ventanas. Es característica la presencia de ménsulas en los aleros de los techos.



Figura 71. Inmuebles de aproximadamente 1870-1900 sobre la 7ª calle pte.

Popular / Informal: La arquitectura popular o informal es aquella que nace desde la autoconstrucción de un inmueble. No sigue ninguna norma o estética de diseño ni involucra a profesionales de la construcción. Busca resolver la necesidad e instinto del ser humano, obras elaboradas con mezcla de materiales, que pueda brindar algún tipo de solución este tipo de arquitectura varía de acuerdo con la región.

En el aspecto formal, no siguen una norma exacta en su diseño, sin embargo, es común la presencia de líneas y planos rectos, ya que esto facilita la autoconstrucción de los inmuebles. Se copian y mezclan elementos decorativos de

distintos estilos lo que no permite identificar claramente una corriente dominante.



Figura 72. Inmueble de arquitectura popular sobre Av. 3 de mayo

Art Deco: Estilo arquitectónico proveniente de Estados Unidos durante el periodo de entreguerras. Se caracteriza por el uso de patrones geométricos inspirados en el antiguo Egipto y las culturas mesoamericanas. Este estilo nace como respuesta al movimiento art Nouveau y pretendía reflejar un estatus de lujo y elegancia en sus acabados. En El Salvador fue bastante popular en la primera mitad del Siglo XX sobre todo en inmuebles de índole comercial. Formalmente el art deco se caracteriza por patrones geométricos lineales, toma elementos de inspiración natural y los traduce en figuras geométricas

simples. Sus volúmenes más comunes son los prismas y pirámides.



Figura 73. Edificio comercial con fachada estilo Art Deco inspirada en diseños indígenas.

Racionalismo: Movimiento que nace en Europa en las primeras décadas del siglo XX. Se caracteriza por prescindir de la ornamentación en sus estructuras. Utiliza materiales como acero y hormigón armado. Le dan mayor importancia a la funcionalidad antes de la forma del edificio. Estos edificios son dominados completamente por la línea recta horizontal. No poseen acabados en sus diseños y se basa en la adhesión equilibrada y generalmente simétrica de prismas rectangulares y cubos.



Figura 74. Alcaldía municipal de Quezaltepeque de estilo racionalista

Modernidad moderada: Esta rama del estilo Postmoderno se caracteriza por rescatar algunas de las ideas del racionalismo del principio del Siglo XX como el uso de volúmenes puros, fachadas sin exceso de detalles decorativos. Sin embargo, deja un poco delado la funcionalidad a favor de la formalidad. En la actualidad es de los estilos más populares ya que permite edificaciones con resistencia estructural, atractivo popular y reducción en costo de materiales y acabados.



Figura 75. Inmueble comercial de estilo Postmoderno-Racionalista sobre la Av. 3 de mayo

Al haber analizado e identificado los estilos arquitectónicos existentes en el C.U.V de Quezaltepeque, se elaboró una tabla y sus respectivos gráficos que relacionan los porcentajes de los estilos existentes, para una mayor claridad de su visualización.



Tabla 7. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS EXISTENTES

Estilo	Cantidad	Porcentaje
Popular	241	62%
Neorrenacentista	111	29%
Modernismo	15	4%
Racionalista	11	3%
Art Deco	10	3%
Total	388	100%

Estilos arquitectonicos existentes

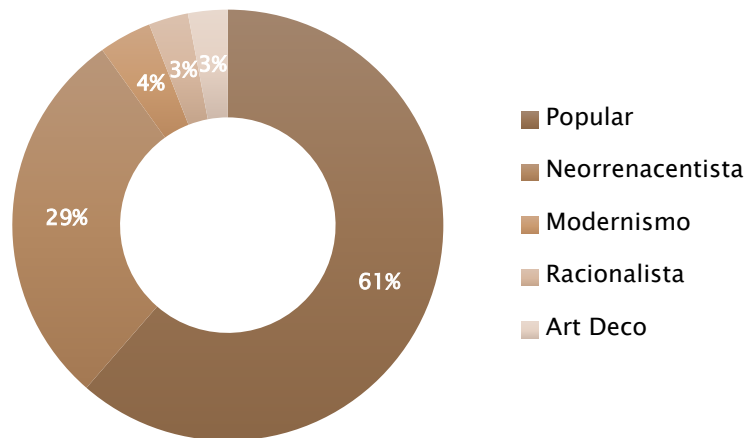


Figura 76. Porcentaje de estilos arquitectónicos existentes

Como se observa en el gráfico, se puede concluir que el estilo predominante es el estilo popular, estilo caracterizado por ser muy propio de la zona, construido para adecuarse a las necesidades de su propietario. En porcentaje, le sigue el estilo neorrenacentista con un 29%, estilo principal de los inmuebles de valor histórico, luego el modernismo con 4%, racionalista con 3% y Art Deco con 3%.

Esto evidencia que existe un alto riesgo por la pérdida de la unidad de estilos arquitectónicos a favor de la autoconstrucción por lo que es requerida la intervención de autoridades para la regulación de las construcciones.

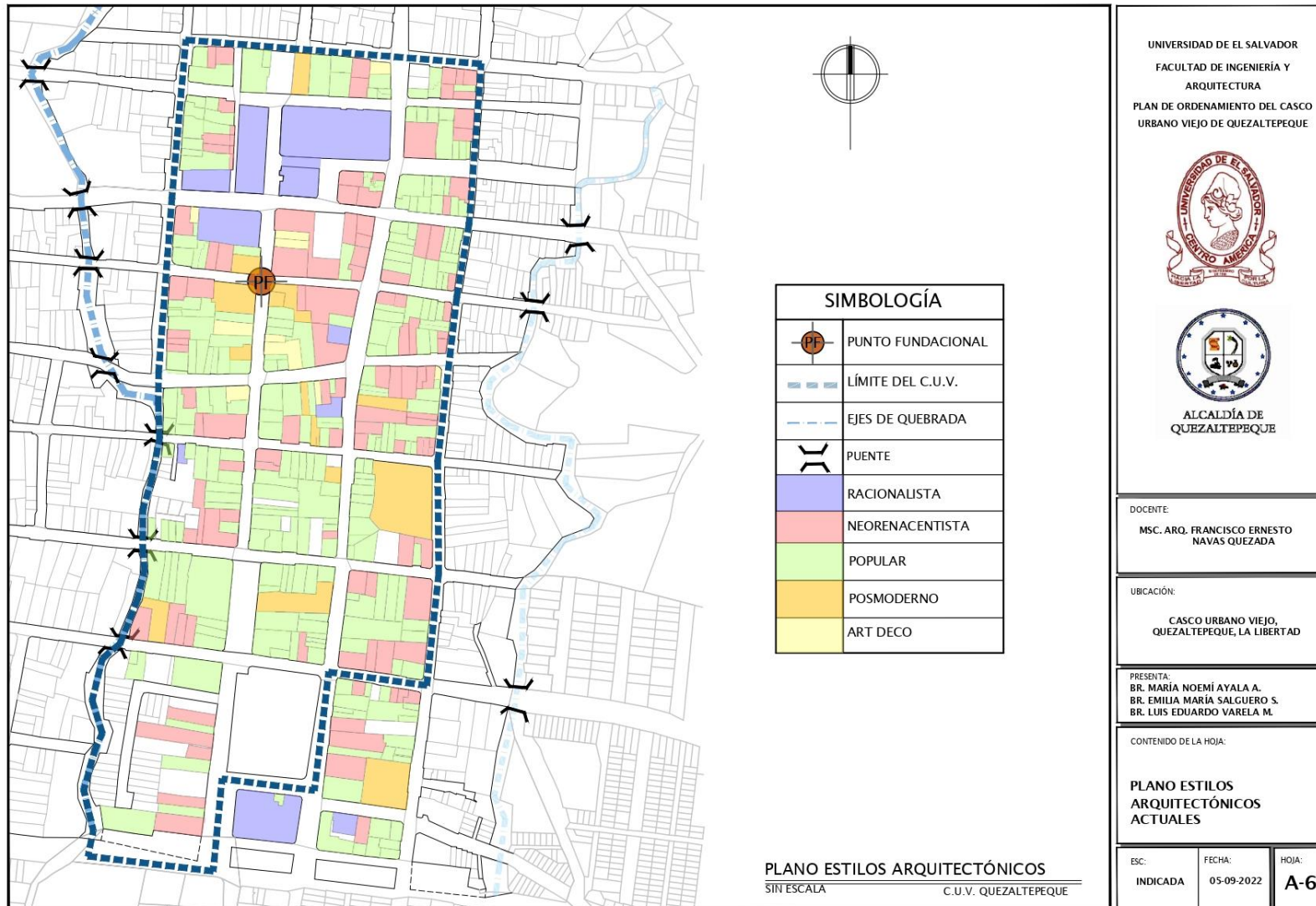


Figura 77. Plano de estilos arquitectónicos actuales

2.6.7 ANALISIS CROMÁTICO

Es el estudio del cromatismo presente actualmente en las fachadas de los inmuebles del casco urbano viejo de Quezaltepeque. Para ello se ha realizado el levantamiento fotográfico de perfiles urbanos donde se categorizan tres tipos de cromatismos: Monocromático, Bicromático, Policromático.

MONOCROMÁTICO: Son aquellos inmuebles en los que únicamente se ha utilizado un tono de color en fachada.



Figura 78. Vivienda monocromática sobre 7° calle pte.

BICROMÁTICO: son aquellas fachadas en las que se observan dos tonos de color en su pintura.



Figura 79. Inmueble con fachada bicromática en inmueble comercial sobre Av. 3 de mayo.

POLICROMÁTICO: Inmuebles en cuya fachada se identifican 3 o más tonos de pintura.



Figura 80. Inmueble con fachada policromática sobre Av.3 de mayo.

Para estudiar la paleta de colores actual en los inmuebles del casco urbano viejo de Quezaltepeque se han utilizado perfiles urbanos de los cuales se han tomado muestras digitales de los tonos aplicados a muros y zócalos. Para tener un dato más exacto del color, se usa como base la paleta de Sherwin Williams S.A. de C.V. mediante su aplicación *ColorSnap*. A continuación, se presenta los resultados obtenidos:

Tabla 8. CANTIDAD DE COLORES EN FACHADAS EXISTENTES

Cantidad de colores	Cantidad	Porcentaje
Monocromático	37	19.17%
Bicromático	90	46.63%
Policromático	66	34.20%
Total	193	100%

CANTIDAD DE COLORES EN FACHADAS EXISTENTES

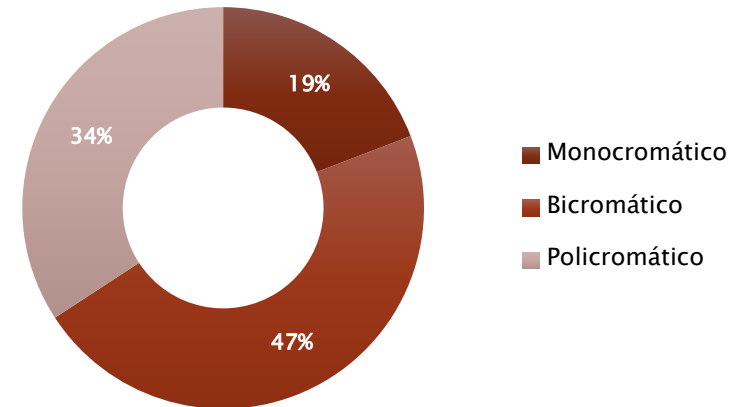


Figura 81. Cantidad de colores en fachadas existentes

Como se puede observar en la gráfica de pastel casi el 50% de las fachadas del C.U.V de Quezaltepeque presentan fachadas bicromáticas, lo cual permitirá proponer una gama más amplia en cuanto al tratamiento del color en el área de estudio.

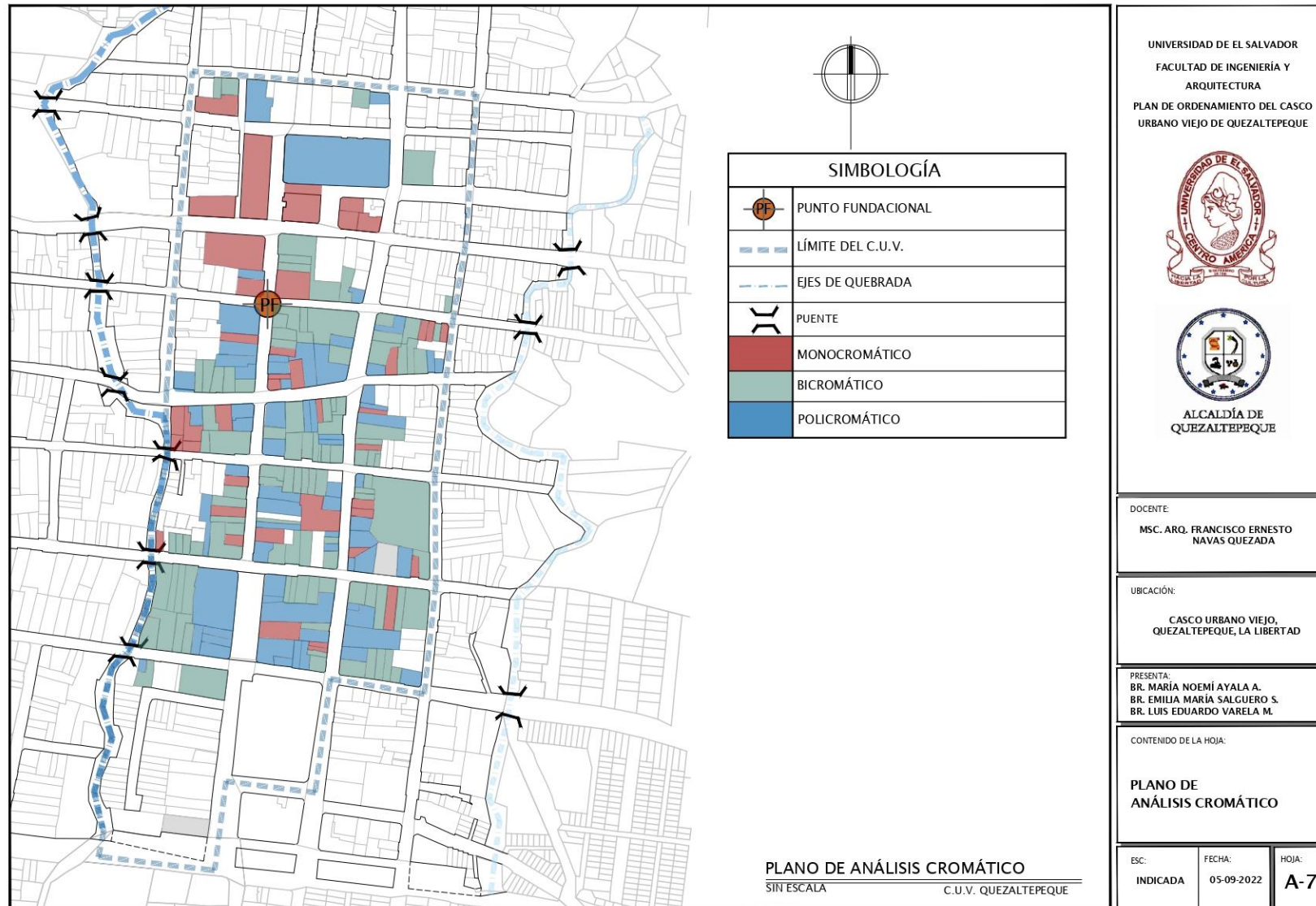


Figura 82. Plano de Análisis de cromático

PERFIL B-4 ESTE:



SW 6966 Blueblood Locator Number: 176-C2	SW 6362 Tigereye Locator Number: 127-C6	SW 9644 Portsmouth	SW 7655 Stamped Concrete Locator Number: 239-C7	SW 9533 Silver Lake	SW 6572 Ruby Shade Locator Number: 103-C5
SW 7533 Khaki Shade Locator Number: 285-C6	SW 7665 Wall Street Locator Number: 233-C5	SW 6558 Plummy Locator Number: 189-C6	SW 7619 Labradorite Locator Number: 281-C7	SW 6803 Danube Locator Number: 177-C6	SW 6836 Novel Lilac Locator Number: 183-C3

PERFIL C-5 OESTE:



SW 6803 Danube Locator Number: 177-C6	SW 6203 Spare White Locator Number: 258-C1	SW 6381 Anjou Pear Locator Number: 130-C4	SW 0012 Empire Gold	SW 0040 Roycroft Adobe	SW 6890 Osage Orange Locator Number: 116-C7
SW 6006 Black Bean Locator Number: 252-C2	SW 9700 Full Bloom	SW 6348 Reynard Locator Number: 125-C5	SW 7649 Silverplate Locator Number: 239-C5	SW 6804 Dignity Blue Locator Number: 177-C7	SW 6227 Meditative Locator Number: 220-C3
SW 6306 Cordial Locator Number: 111-C6	SW 9642 Silver Tipped Sage				
SW 6802 Jacaranda Locator Number: 177-C5					

ESTUDIO CROMÁTICO

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

PERFIL D-3 SUR:



SW 6761 Thermal Spring Locator Number: 163-C6	SW 6020 Marooned Locator Number: 230-C7	SW 6291 Moss Rose Locator Number: 109-C4	SW 6283 Thistle Locator Number: 190-C3	SW 7650 Ellie Gray Locator Number: 239-C6	SW 6076 Turkish Coffee Locator Number: 277-C3
SW 6027 Cordovan Locator Number: 191-C7	SW 7655 Stamped Concrete Locator Number: 239-C7	SW 9151 Daphne Locator Number: 224-C4	SW 2814 Rookwood Antique Gold	SW 0007 Decorous Amber	SW 6258 Tricorn Black Locator Number: 251-C1
SW 6781 Jamaica Bay Locator Number: 166-C5	SW 7663 Monorail Silver Locator Number: 233-C3				

PERFIL D-1 SUR:



SW 6356 Copper Mountain Locator Number: 126-C7	SW 2801 Rookwood Dark Red	SW 6593 Coral Bells Locator Number: 106-C5	SW 2832 Colonial Revival Gray	SW 7600 Bolero Locator Number: 108-C7	SW 9142 Moscow Midnight Locator Number: 221-C7
SW 9513 Sleepy Owllet	SW 6699 Crispy Gold Locator Number: 137-C6	SW 9154 Perle Noir Locator Number: 226-C7	SW 7591 Red Barn Locator Number: 275-C7	SW 6206 Oyster Bay Locator Number: 217-C3	SW 6804 Dignity Blue Locator Number: 177-C7
SW 9170 Acier Locator Number: 244-C4					

ESTUDIO CROMÁTICO

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

PERFIL C-4 ESTE:



SW 7018 Dovetail Locator Number: 244-C5	SW 7550 Resort Tan Locator Number: 284-C7	SW 0079 Pinky Beige	SW 2801 Rookwood Dark Red	SW 9580 Cracked Pepper	SW 6012 Browse Brown Locator Number: 231-C6
SW 7629 Grapy Locator Number: 282-C7	SW 6474 Raging Sea Locator Number: 169-C6	SW 6083 Sable Locator Number: 198-C7	SW 9558 Castlegate	SW 6151 Quiver Tan Locator Number: 207-C5	SW 7509 Tiki Hut Locator Number: 250-C7
SW 0022 Patchwork Plum	SW 6013 Bitter Chocolate Locator Number: 231-C7				

PERFIL C-2 OESTE:

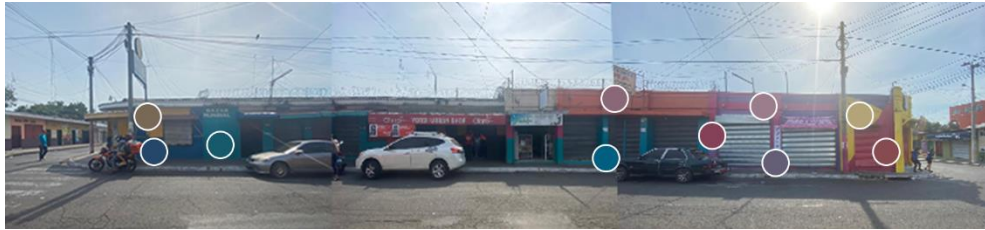


SW 7757 High Reflective White Locator Number: 256-C1	SW 9177 Salty Dog Locator Number: 253-C2	SW 7586 Stolen Kiss Locator Number: 275-C1	SW 9008 Bellini Fizz Locator Number: 123-C3
SW 6732 Organic Green Locator Number: 150-C5	SW 6734 Espalier Locator Number: 150-C7	SW 6753 Jargon Jade Locator Number: 162-C5	SW 6456 Slow Green Locator Number: 159-C1

ESTUDIO CROMÁTICO

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

PERFIL C-1 ESTE:



SW 6152 Superior Bronze Locator Number: 207-C6	SW 6524 Commodore Locator Number: 185-C7	SW 6284 Plum Dandy Locator Number: 190-C5	SW 9076 Ruby Violet Locator Number: 190-C4		
SW 9060 Connor's Lakefront Locator Number: 173-C7	SW 6790 Adriatic Sea Locator Number: 167-C7	SW 6551 Purple Passage Locator Number: 188-C6	SW 7733 Bamboo Shoot Locator Number: 297-C3	SW 6306 Cordial Locator Number: 111-C6	SW 6573 Juneberry Locator Number: 103-C6

PERFIL B-5:



SW 9166 Drift of Mist Locator Number: 238-C2	SW 7589 Habanero Chile Locator Number: 117-C7	SW 6517 Regatta Locator Number: 184-C7	SW 6903 Cheerful Locator Number: 134-C7	SW 9509 Steamed Chai	SW 6924 Direct Green Locator Number: 146-C4
SW 7676 Paper Lantern Locator Number: 294-C1	SW 6565 Grandeur Plum Locator Number: 102-C5	SW 6484 Meander Blue Locator Number: 171-C1	SW 6585 Coming up Roses Locator Number: 105-C4	SW 6937 Tantalizing Teal Locator Number: 271-C7	SW 9147 Favorite Jeans Locator Number: 223-C4

ESTUDIO CROMÁTICO

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

PERFIL D-4 NORTE:



SW 7653 Silverpointe Locator Number: 239-C1	SW 6558 Plummy Locator Number: 189-C6	SW 6226 Languid Blue Locator Number: 220-C2	SW 9575 Metropolis		
SW 7510 Chateau Brown Locator Number: 242-C7	SW 9630 Moorstone	SW 6696 Quilt Gold Locator Number: 137-C3	SW 6054 Canyon Clay Locator Number: 194-C6	SW 6783 Amalfi Locator Number: 166-C7	SW 6488 Grand Canal Locator Number: 171-C6

PERFIL B-6 NORTE:



SW 6924 Direct Green Locator Number: 146-C4	SW 6199 Rare Gray Locator Number: 216-C3	SW 6774 Freshwater Locator Number: 165-C5	SW 9572 Warm Pewter	SW 6258 Tricorn Black Locator Number: 251-C1	SW 6391 Gallant Gold Locator Number: 139-C7
SW 9553 Allegory	SW 6229 Tempe Star Locator Number: 220-C6	SW 6843 Hot Locator Number: 104-C6	SW 7658 Gray Clouds Locator Number: 238-C3	SW 7578 Borscht Locator Number: 276-C2	SW 9564 Before the Storm

ESTUDIO CROMÁTICO

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

2.6.8 ELEMENTOS DISONANTES:

Son todos aquellos elementos que no se ajustan a la arquitectura existente y que no logran acoplarse al entorno, lo cual hace que, o bien oculten y resten vistosidad a un elemento, o lo opaquen y llamen demasiado la atención del espectador. Un ejemplo de estos elementos pueden ser los rótulos de publicidad, la presencia de fisuras o pintura en mal estado. También se pueden incluir modificaciones en las fachadas, como la colocación de defensa que no se adapten al diseño original del inmueble, enchapados de cerámicas de piso en paredes, pinturas de colores estridentes, o cortinas metálicas en lugar de fachadas.



Figura 83. Rótulos invasivos que propician la contaminación visual y obstruyen a la lectura de fachadas.



Figura 84. Fachadas ocultas por toldos o telas como medida improvisada para la protección solar. Algunas fachadas se han remplazado por cortinas metálicas.

2.6.9 TIPOS DE CUBIERTAS

En las distintas edificaciones del área de estudio destaca el uso de teja de barro cocido dado a la fuerte tradición de alfarería, ocupando un 56% de los inmuebles, seguido por la lámina Zinc Alum con un 19%. En último nivel de relevancia se encuentran las cubiertas de losa densa con un 4% estando ubicadas únicamente en 13 de los 360 inmuebles evaluados.

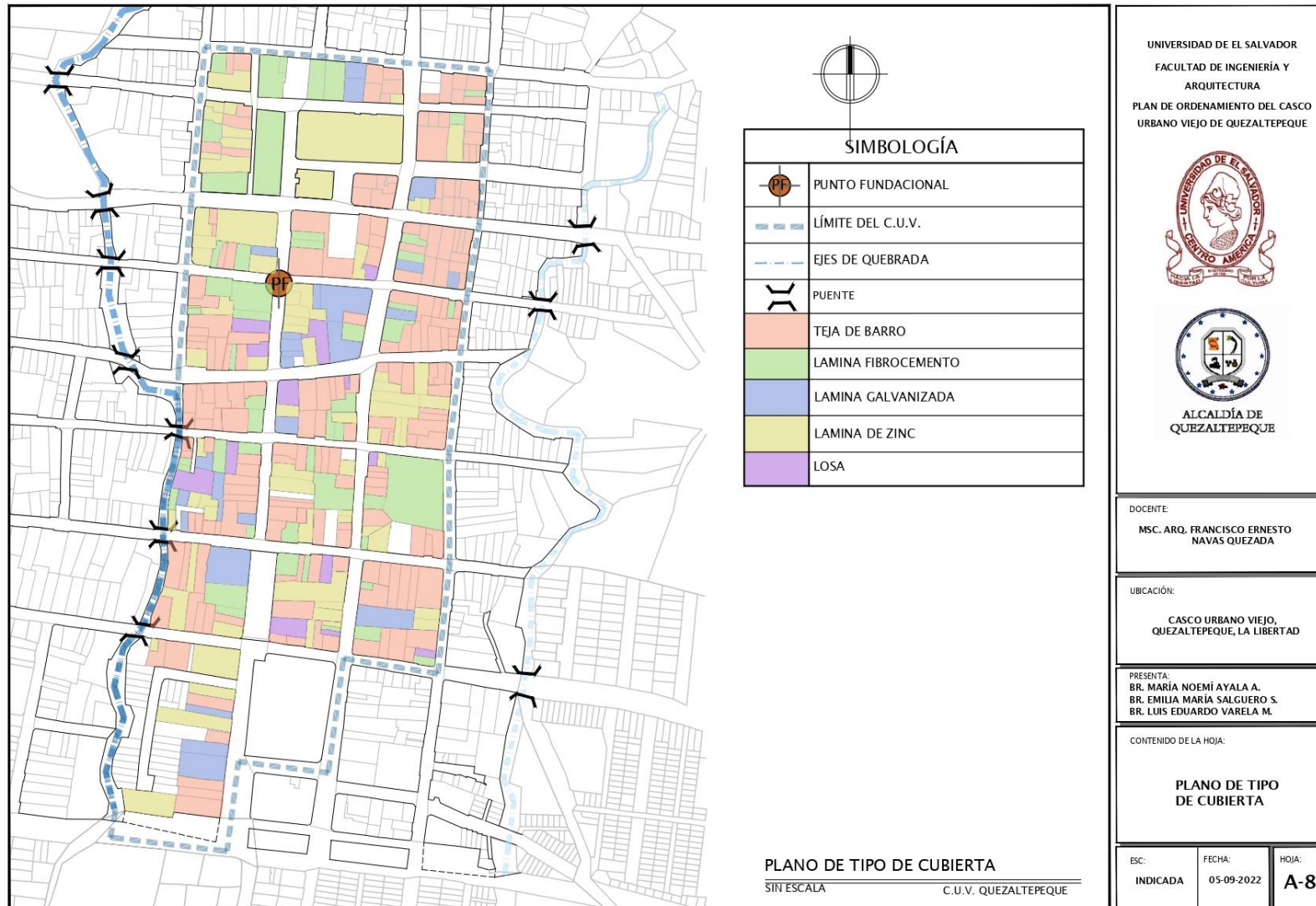
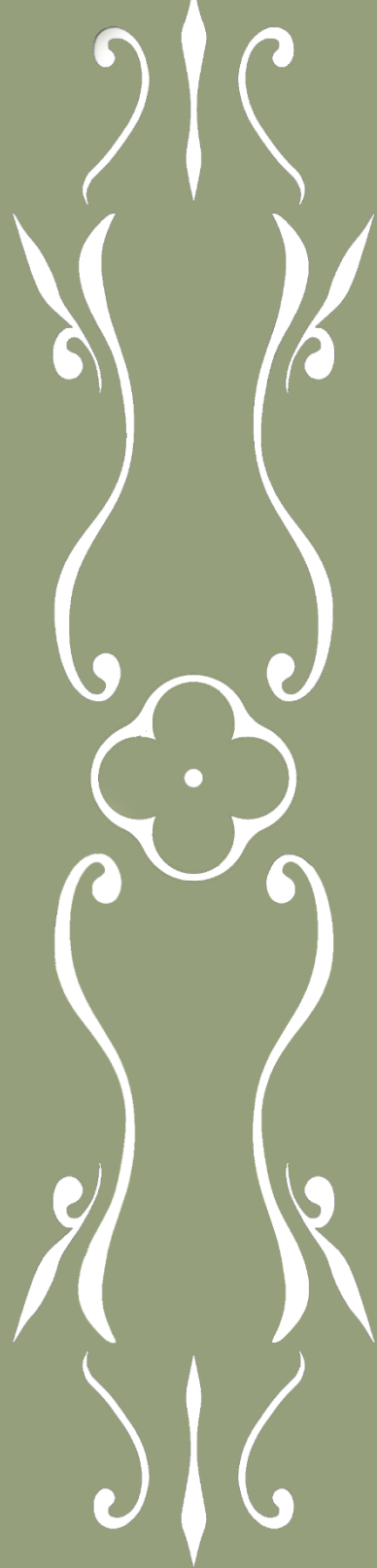


Figura 85. Plano de Tipo de Cubierta



ETAPA III

PROSPECTIVA

3.1 GENERALIDADES

En la fase de la prospectiva se plantean objetivos que permitan alcanzar el futuro deseado para el C.U.V., habiendo definido previamente la situación actual a partir de la etapa de diagnóstico, al igual que el contexto histórico, de forma que se obtengan una serie de situaciones o escenarios hipotéticos que ayuden a establecer las estrategias a seguir.



Figura 86. Ciclo de prospectiva

Para realizar esta tercera fase del plan se han resumido las conclusiones obtenidas del diagnóstico de tal manera que se pueda analizar bajo un esquema F.O.D.A. (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas). Posteriormente se resaltarán los principales problemas encontrados para el Casco Urbano y también sus soluciones mediante diagramación de estos. Por otra parte, se estudiarán las proyecciones a futuro con base a datos estadísticos con relación a las problemáticas anteriormente detectadas. Estas proyecciones nos ayudarán en la construcción de escenarios tendenciales, alternativos y concertados. Finalmente se formularán las respectivas consideraciones técnicas tanto urbana como arquitectónicas que serán la base para la formulación de propuestas en la última etapa del presente plan.

3.2 CUADRO SINÓPTICO DE CONCLUSIONES

A continuación, se presenta un cuadro sinóptico donde se resumen el estado actual y las conclusiones obtenidas del diagnóstico y separados por aspectos.

Tabla 9. P. 1 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
1. Marco teórico	Visiones de intervención	En el Casco Viejo de Quezaltepeque se observa un enfoque de intervención Económico ya que se busca dar prioridad a su calidad de pueblo vivo y al turismo.	Para lograr un enfoque integrador se tomarán las cuatro visiones de intervención para el proyecto ya que se requiere un balance en la interpretación en cada una de ellas.
	Principios ordenadores de los centros históricos	El Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque mantiene muchos de los principios ordenadores de los centros históricos. Mantiene un fuerte enlace con las funciones de la ciudad y preserva su centralidad y arraigo con el paso del tiempo.	Se debe buscar reforzar los principios ordenadores que ya posee el Casco Urbano Viejo y a su vez incorporar aquellos en los que haya más debilidad de forma que se mantenga una excelente dialéctica entre el resto de la ciudad y su centro histórico.
2. Marco Histórico		Quezaltepeque es un municipio cuyos inicios se remontan a la época precolombina, en donde ya se empezaban a aplicar principios de sentido de comunidad, confort y protección para sus habitantes. Con el paso del tiempo se fueron añadiendo zonas al actual Quezaltepeque, hasta formar la cuadrícula que hoy está conformada, iniciando con asentamientos de haciendas de las principales familias en distintos puntos, hasta llegar a formar barrios, con su propio equipamiento y elementos urbanos.	Quezaltepeque, al igual que los demás municipios en el país, es reflejo de su pasado precolombino y colonial, lo cual ha ido formado su actual imagen urbana, morfología de ciudad y demás componentes. De igual forma, se ha ido desarrollando su población, a través de la construcción de más centros educativos, así como de centros de salud y demás equipamiento.

Tabla 9: P. 2 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
3. Marco Socio-cultural	Social	La población en Quezaltepeque es en mayor porcentaje de género femenino y la mayoría de su población habita en el área urbana. Además, cuentan con tasas de fertilidad y mortalidad infantil similares al promedio de la capital del país.	Conociendo que la población femenina predomina en el municipio se debe buscar que las propuestas tomen como referencia a este sector de la población por constituir la mayor parte de la ciudadanía. Las tasas de fertilidad y mortalidad infantil indican un desarrollo similar al de su vecino San Salvador, a pesar de que en comparación son tasas aceptables pueden ser mejoradas ampliando la cobertura del equipamiento e ideando propuestas que lo hagan más efectivo.
	Cultural	El Municipio de Quezaltepeque cuenta con un amplio legado cultural, iniciando con sus orígenes prehispánicos que en la actualidad prevalecen en forma de sitio arqueológico. Por otra parte, cuenta con tradiciones propias de la zona que lo caracterizan como la producción de Flores enceradas y cerámica tradicional, y que, a pesar de esto, se puede observar cada vez con menos frecuencia.	Conocer la rica herencia del Municipio pone en relevancia la importancia de dar a conocer la esencia de este, el Casco Urbano es un área con potencial para dar visibilidad a las tradiciones propias y motivar las diversas manifestaciones culturales.

Tabla 9: P. 3 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
4. Marco Legal Normativo	Instituciones	Actualmente son pocas las instituciones nacionales que realmente se involucran en la conservación del casco urbano viejo y por parte del sector internacional no se involucra ninguna entidad en el sector de estudio.	Se debe concertar con instituciones gubernamentales y no gubernamentales relacionadas a la cultura para su participación en el rescate, ordenamiento y conservación del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.
	Leyes y Normativas	En Quezaltepeque existen varias leyes y normativas que regulan el desarrollo urbano, usos de suelo y conservación de bienes culturales, así como obligan la formulación de planes locales para el ordenamiento urbano y desarrollo municipal, sin embargo, estas no se ven aplicadas correctamente lo que ha permitido el deterioro del Casco Urbano Viejo.	Se debe hacer efectivas las normativas existentes para el sector de estudio y además aplicar las cartas internacionales de restauración aplicables a los centros históricos.
5. Marco Físico-bioclimático	Ubicación y topografía	La topografía en el área de estudio es en su mayor parte plana con una pequeña pendiente y ligeros cambios en el terreno, se encuentra a una altura promedio sobre el nivel del mar.	Las condiciones de irregularidad leve del terreno implican un mayor desafío para la accesibilidad en los espacios públicos y áreas de circulación peatonal.

Tabla 9: P.4 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
5. Marco Físico– bioclimático	Clima y temperatura	En el municipio predomina el clima cálido, en todas las temporadas. La temperatura se mantiene en el rango de muy caliente a lo largo del año, en su temperatura máxima y no desciende más de los 19°C en sus picos más bajos.	Se debe considerar en las propuestas el aprovechamiento de herramientas que permitan regular la calidez del clima y sobrellevar las altas temperaturas, como la vegetación, mobiliario y disipadores de calor que brinden refugio en las horas de mayor intensidad.
	Humedad y precipitación	En el municipio la temporada lluviosa tiene una duración de casi la mitad del año, con altas probabilidades de lluvia en los meses propios de la temporada invernal.	Se concluye: la necesidad de incluir espacios públicos de protección en caso de lluvias e infraestructura adecuada que permita gestionar adecuadamente las aguas lluvias.
	Riesgos	En el Municipio en general se identificaron riesgos naturales por sismo y por erupción volcánica. En el aspecto antrópico, inseguridad y contaminación de diferentes tipos.	Los riesgos naturales indican la necesidad de planes de contención y señalización para casos de emergencia. El riesgo por inseguridad será un factor a tomar en cuenta al momento de proponer diseños en el espacio público, estos deberán estar encaminados a crear espacios integradores que disminuyan la exclusión de ciertos grupos y, como consecuencia, la violencia.

Tabla 9: P.5 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
6. Marco Urbano	Delimitación del área de estudio	El área de estudio está compuesta por 26 manzanas del casco urbano viejo, que van desde la 11a calle poniente, hasta la 8a calle.	Para lograr hacer un excelente análisis se realizó un diagnóstico en todas las manzanas, y así obtener una visión más clara del desarrollo y de las actividades en el área.
	Imagen urbana	La imagen urbana de los cascos urbanos es lo perceptible para los habitantes y usuarios. En el área de intervención la imagen urbana es confusa y un tanto desordenada, ya que los elementos urbanos carecen de uniformidad o han cambiado sus funciones.	Se concluye que para lograr cambiar y mejorar la imagen y las características de casco urbano actual, es necesario potenciar los elementos urbanos existentes, a través de las propuestas a presentar, así como de lineamientos para uniformizar la imagen del casco urbano viejo
	Morfología urbana	El casco urbano viejo de Quezaltepeque tiene una traza urbana en forma de damero, con una red vial rectora de forma ortogonal, que delimitan las manzanas y las formas de circulación del casco. De igual forma está compuesto por barrios y manzanas, que cuentan con sus propios elementos urbanos.	La morfología urbana delimita las manzanas y el ordenamiento del casco urbano, por lo tanto, es necesario dar lineamientos que condicionen el crecimiento del casco urbano, así como la regulación de la invasión de las calles vehiculares y peatonales.

Tabla 9: P.6 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
6. Marco Urbano	Infraestructura y equipamiento urbano	El área por intervenir cuenta con gran parte de la infraestructura de electricidad, red de alcantarillado, agua potable y otros. De igual forma cuenta con equipamiento urbano, que es un poco reducido, para abastecer las necesidades de la población.	Para garantizar los servicios a la población, es necesario brindar de todo el equipamiento necesario e infraestructura, a través de la intervención de la municipalidad y de inversiones. De igual forma es importante organizar los elementos físicos de la infraestructura, como postes de alumbrado eléctrico, telecomunicaciones y otros
	Jerarquización de red vial	La red vial del área a intervenir cuenta con un diseño calles y avenidas, en su mayoría de un solo sentido, con ciertos tramos de doble sentido. Esta característica complica la circulación, tanto de vehículos como de peatones, ya que el sentido u orientación de las calles se vuelve confuso.	Se concluye que, para lograr un ordenamiento en el casco urbano, es de mucha importancia, dar propuestas que reorienten las calles de tal forma que pueden ser transitadas de forma segura y clara, tanto por peatones, como por automóviles. Así como de señalización adecuada y elementos urbanos como pasos pompeyanos, para dar seguridad al peatón, como fin principal.

Tabla 9: P.7 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
6. Marco Urbano	Uso de suelo	El principal uso en el casco urbano viejo de Quezaltepeque es el uso comercial, siendo una característica predominante en los centros urbanos del país. El principal conflicto en cuanto al uso de suelo es la compatibilidad de los usos. En segundo lugar, el uso predominante es el uso habitacional, que, en su mayoría, se van asentado al borde del casco urbano.	De acuerdo con el urbanismo contemporáneo y de acuerdo con las necesidades del área a intervenir, es necesario, aprovechar y potencializar la mixtura de usos en el casco urbano viejo de Quezaltepeque, para lograr un ordenamiento, en el área, como en su imagen. De igual forma, es importante proponer lineamientos que regulen los usos, y los alcances de las actividades.
	Espacio público	El espacio público en el casco urbano viejo de Quezaltepeque carece de mantenimiento y tiene ciertas deficiencias en el diseño de sus elementos, como, en aceras, al ser interrumpidas, por postes del alumbrado eléctrico, rampas y desniveles abruptos, así como espacios reducidos para circular. También es un espacio desorganizado, ya que el peatón y las ventas informales invaden áreas que no les corresponde, debido a no contar con suficiente espacio o regulación por parte de la municipalidad.	El espacio público es el área donde los habitantes realizan gran parte de sus actividades, en donde la ciudad cobra vida. Es por ello, que el espacio público debe ser un espacio seguro, confortable, caminable y agradable. Esto puede lograrse mediante propuesta de programas e intervenciones estratégicas que puedan potenciar los elementos ya existentes.

Tabla 9: P.8 ANÁLISIS DE CONCLUSIONES

Marcos	Aspectos	Situación actual	Conclusiones
7. Marco Arquitectónico	Estilos Arquitectónicos	El Casco Urbano de Quezaltepeque cuenta con 5 estilos arquitectónicos, dentro de las 25 manzanas que lo conforman, distribuidos de forma dispersa. Siendo los más comunes la arquitectura popular y el estilo neorrenacentista.	Ya que de las tipologías existentes el neorrenacentista es uno de los más comunes, se deberá procurar su preservación dentro de los límites del Casco Urbano Viejo.
	Sistemas constructivos	Las casas más antiguas de Quezaltepeque conservan un sistema de ladrillos de adobe y bahareque, algunas en su fachada se les ha dado repello con cemento. La segunda construcción más común son las de sistema mixto.	Las construcciones de ladrillo de adobe y bahareque deberán conservarse ya que representan un patrimonio cultural tangible al ser un sistema constructivo antiguo.
	Estudios cromáticos	En base a los perfiles levantados se observa que no existe una estandarización dentro de la paleta cromática urbana, hay edificios que presentan 3 o más colores diferentes y muchos de ellos contrastan con los colindantes.	Se deberá estandarizar el uso del color en fachadas en base a los colores más representativos o comunes entre las fachadas.
	Elementos disonantes	Existen varios elementos disonantes en los inmuebles comerciales como toldos, rótulos y pintura disonante.	Los elementos disonantes no permiten una buena lectura de la imagen urbana, por lo que se debe buscar una alternativa que no afecte las actividades comerciales y beneficie a la apreciación de las edificaciones.

3.3 FODA

La metodología de análisis FODA es una herramienta de estudio que evalúa las características internas y externas en una matriz cuadrada o mediante tabulación de cuadro sinóptico.

Esta herramienta ayuda a conocer la situación real en la que se encuentra el proyecto y ayuda a planear estrategias a futuro.

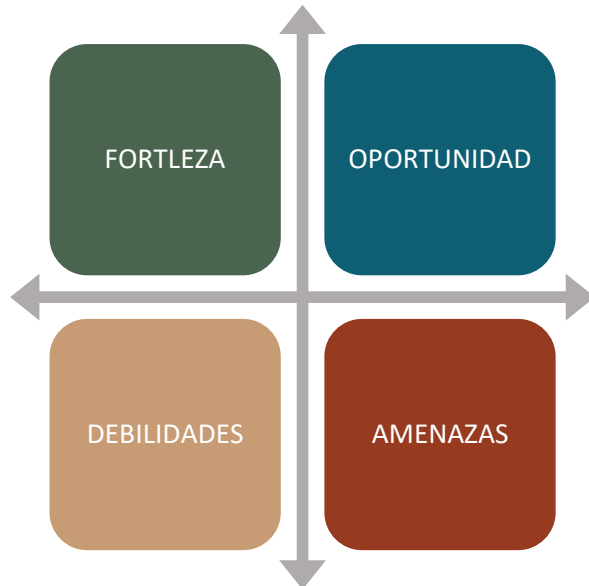


Figura 87. Diagrama de FODA
Fuente: www.edrawsoft.com

En OCCMundial se menciona que su origen es adjudicado al consultor de Investigación de la Universidad de Stanford, Albert Humphrey, quien elaboró una propuesta de plan a largo plazo, razonable y ejecutable, para las empresas más fuertes de Estados Unidos.

Para el presente plan se estudiarán a raíz del cuadro resumen de conclusiones, cada uno de los aspectos para obtener de cada uno los elementos que construyen el FODA; manejando como Variables internas las Fortalezas y Debilidades, es decir, aquellos aspectos positivos con los que cuenta el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque en la actualidad y que presentan un beneficio para el mismo, así como aquellos negativos que pueden estarlo dañando. Además, se encuentran las Variables externas las Oportunidades y Amenazas, estos son los factores ajenos al área de estudio pero que pueden influir de manera Benéfica a futuro y potenciar las Fortalezas, o bien, aquellos factores que representen un Riesgo para el Casco Urbano Viejo.

Tabla 10. P.1 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
8. Marco teórico	Visiones de intervención	Ser considerado parte de los pueblos vivos.		El potencial turístico que genera darle prioridad a la visión económica.		La contaminación y desequilibrios ocasionados por el crecimiento descontrolado de comercios.		El atractivo turístico son las actividades económicas realizadas en el centro y no su patrimonio.	
	Principios ordenadores de los centros históricos	Las funciones del Casco Urbano Viejo se encuentran bien integradas con el resto de la ciudad		Aumento del valor histórico del centro a medida que la ciudad crece y se desarrolla.		Pérdida de elementos patrimoniales en pro de la evolución del centro histórico.		Llegada de inversores externos que no se interesen en conservar los elementos de valor.	
9. Marco Histórico	Social	Trayecto histórico que ha mantenido vivas abundantes costumbres y tradiciones.		Reforzar la identidad de todo el municipio a través de la Historia que refleja el Casco Urbano.		Falta de interés en preservar elementos que reflejen el carácter histórico del centro.		Falta de planificación del crecimiento de la ciudad que no permite reflexionar sobre sus orígenes y trayectoria.	

Tabla 10. P.2 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
10. Marco Sociocultural	Social	Índices de desarrollo dentro de un rango acorde al promedio del país.		Programas de apoyo a la población femenina.		Desarrollo imperceptible de las condiciones de salubridad, educación y empleo.		Aumento de la población urbana.	
	Cultural	Iniciativas en fase inicial de puesta en valor del patrimonio cultural.		Conexión con pueblos vivos y cercanía a rutas culturales.		Pérdida de costumbres y tradiciones características.		Homogenización cultural con el resto del país y de culturas extranjeras.	
11. Marco Legal Normativo	Instituciones	Existencia de una Oficina de patrimonio cultural y museos dentro del municipio.		Institución gubernamental que reconoce los centros históricos a nivel nacional.		Falta de representación cultural de los bienes patrimoniales del Casco Urbano Viejo a nivel nacional.		Poco interés de intervención en el área de estudio por parte de instituciones nacionales e internacionales.	
	Leyes y Normativas	Se cuenta con leyes y normativas que regulan el espacio urbano.		Se encuentra dentro plan regional en etapa diagnóstico. El país cuenta con normativa de patrimonio cultural.		Las leyes existentes no son puestas en práctica con la rigurosidad debida.		Falta de seguimiento y cumplimiento de normativas e iniciativas en materia de Centros Históricos.	

Tabla 10. P.3 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
12. Marco Físico-bioclimático	Ubicación y topografía	Situado en valle que otorga una topografía plana al área de estudio.		Protección de amenazas naturales por barreras físicas.		Limitación del crecimiento de la ciudad por barreras naturales.		Crecimiento hacia zonas de riesgo por falta de espacio que ocasionen un riesgo a largo plazo.	
	Clima y temperatura	Clima cálido que favorece las actividades socioculturales al exterior.		Aprovechamiento de condiciones climáticas para la realización de actividades específicas.		Necesidad de espacios de refugio en horas de mayor exposición solar y en temporadas lluviosas.		Posible riesgo para la salud de visitantes externos por drásticas diferencias de temperatura.	
	Riesgos	Dentro del centro histórico no se observan amenazas antrópicas por grupos antisociales.		El municipio cuenta con planes de contingencia para combatir la inseguridad.		El Casco Urbano Viejo es afectado por la contaminación ambiental y visual por ventas informales y comercios no regulados.		El Boquerón, es un volcán cercano al centro que se encuentra activo y representa un riesgo potencial.	

Tabla 10. P.4 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
13. Marco Urbano	Delimitación del área de estudio	La delimitación del Casco Urbano Viejo está conformada por calles principales dentro de la ciudad y del municipio.		La ciudad se encuentra delimitado por vías principales conectadas a red vial Nacional.		La quebrada El Coyol es uno de los límites del centro y no ha sido aprovechado su potencial recreativo.		Los límites establecidos para el Casco Urbano Viejo podrían verse afectados por el crecimiento de la ciudad al ampliar calles o modificación de red vial.	
	Imagen urbana	Los elementos urbanos de la ciudad generan una imagen legible y fácilmente identificable		Cuenta con nodos e hitos que pueden ser aprovechados para el desarrollo de la ciudad.		Pérdida de identidad de algunos nodos por falta de interés y planificación de las actividades en el centro.		Pocos elementos representativos que distingan la imagen del Casco Urbano Viejo de otros centros históricos.	

Tabla 10. P.5 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
13. Marco Urbano	Morfología urbana	Potencial para reordenamiento del Casco Urbano Viejo por el tipo de traza que posee.		Trama articulada con el resto de la ciudad que hace al centro una zona identificable y al mismo tiempo conectada con la ciudad.		Poca flexibilidad para modificación de manzanas y vías vehiculares.		Cambios en la delimitación del perímetro por causas naturales o antrópicas.	
	Infraestructura y equipamiento urbano	El área cuenta con infraestructura y equipamiento urbano.		Visitantes del todo el municipio llegan al centro por las instituciones que se encuentran únicamente ahí.		El equipamiento urbano se encuentra centralizado en el Casco Urbano Viejo lo que aumenta la demanda de los servicios que prestan.		Por la extensión de la Ciudad y su continuo crecimiento, la infraestructura existente no da abasto para toda la población.	
	Jerarquización de red vial	Las vías principales son fácilmente identificables.		A los ejes viales municipales se encuentra conectada la red vial principal del centro.		Algunas vías principales han sido invadidas por el comercio informal. La red vial general no es fácilmente legible.		Cambio de sentido de calles por modificaciones en la red vial municipal.	

Tabla 10. P.6 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
13. Marco Urbano	Uso de suelo	Combinación de usos compatibles en el Casco Urbano Viejo.		Entorno de uso habitacional que se equilibran con usos comerciales e institucionales en el centro histórico.		Predominio del uso de suelo comercial en toda el área central. Usos variados dispersos.		Centralización de los usos diferentes a la vivienda en el Casco Urbano Viejo.	
	Espacio público	El Casco Urbano Viejo cuenta con espacios públicos recreativos.		En el entorno del Casco Urbano viejo se identifican otros espacios públicos que lo conectan con el resto de la ciudad.		Los espacios públicos no se encuentran bien equipados.		La conexión entre espacios públicos de recreación es deficiente por falta de espacios públicos de movilidad bien diseñados.	
14. Marco Arquitectónico	Estilos Arquitectónicos	Existen 4 estilos arquitectónicos bien definidos y con valor estético.		Actualmente existe interés académico en la conservación de los estilos arquitectónicos de los centros históricos.		La mayoría de los inmuebles son de una arquitectura informal o popular.		Debido a las remesas, se exportan diseños arquitectónicos o elementos puntuales del extranjero que no siguen una estética definida.	

Tabla 10. P.7 ANÁLISIS FODA

MARCOS	ASPECTOS	VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA		VARIABLE INTERNA		VARIABLE EXTERNA	
		F	Fortalezas	O	Oportunidades	D	Debilidades	A	Amenazas
14. Marco Arquitectónico	Sistemas constructivos	El sistema constructivo mixto permite versatilidad para el desarrollo de la construcción y mantenimiento.		Quezaltepeque tiene fácil acceso a materiales constructivos de diversa índole.		En construcciones antigua el sistema de adobe y bahareque presenta riesgo de colapso en caso de terremoto.		Junto con las construcciones de remesas se exportan sistemas constructivos que pueden no ser aptos para el entorno del Casco Urbano Viejo.	
	Estudios cromáticos	Existe una paleta de colores que se repiten en muchas edificaciones lo que genera unidad en el Casco Urbano Viejo.		La gama variada de colores y la vistosidad en fachada representa un atractivo para el turismo externo.		La mayoría de los inmuebles son policromáticos y muchas veces no se sigue una teoría del color,		Al no poseer un orden del uso cromático en fachada, se genera contaminación visual que aleja el interés de la vida urbana.	
	Elementos disonantes	La mayoría de los elementos disonantes se encuentran en sectores focalizados lo que permite una mejor identificación.		Los elementos disonantes del centro histórico son de fácil intervención por lo que se pueden eliminar.		Estos elementos se encuentran principalmente en las manzanas de las vías primarias por lo que representan una mala imagen urbana.		No se cuenta con una normativa que regule los elementos en fachada que se consideren disonantes a la imagen urbana estandarizada.	

3.4. MARCO LÓGICO

Este enfoque es una herramienta utilizada para la planificación de proyectos mediante el planteamiento de objetivos.

En este marco se interpretan los elementos causales internos que permiten llegar a un enfoque general o central y de él se estudian los elementos resultantes.

Para efectos del presente plan se aplicará esta herramienta mediante un esquema de mapa mental denominados “árbol de problemas y árbol de objetivos”.

3.4.1 ARBOL DE PROBLEMAS Y ÁRBOL DE OBJETIVOS

En el primero se detecta el problema central del Casco Urbano Viejo, en el sector inferior del esquema se ubican las causas directas e indirectas a dicho problema y en la parte superior los problemas efecto que derivan el problema central.

De la misma manera que postula el árbol de objetivos como una antítesis del anterior. Cada objetivo busca dar una solución general a los diversos problemas detectados

previamente, así los problemas causas se convierten medios y los problemas efectos se transforman en fines.

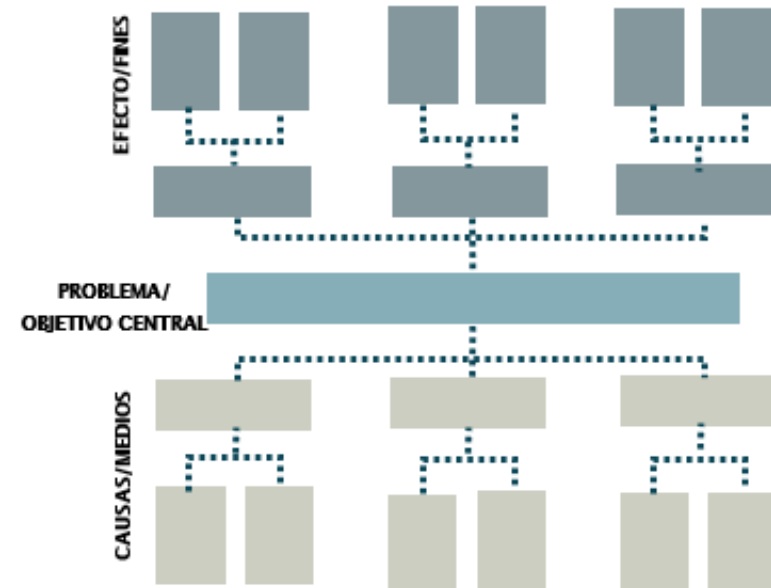


Figura 88. Ejemplo árbol de problemas

ÁRBOL DE PROBLEMAS

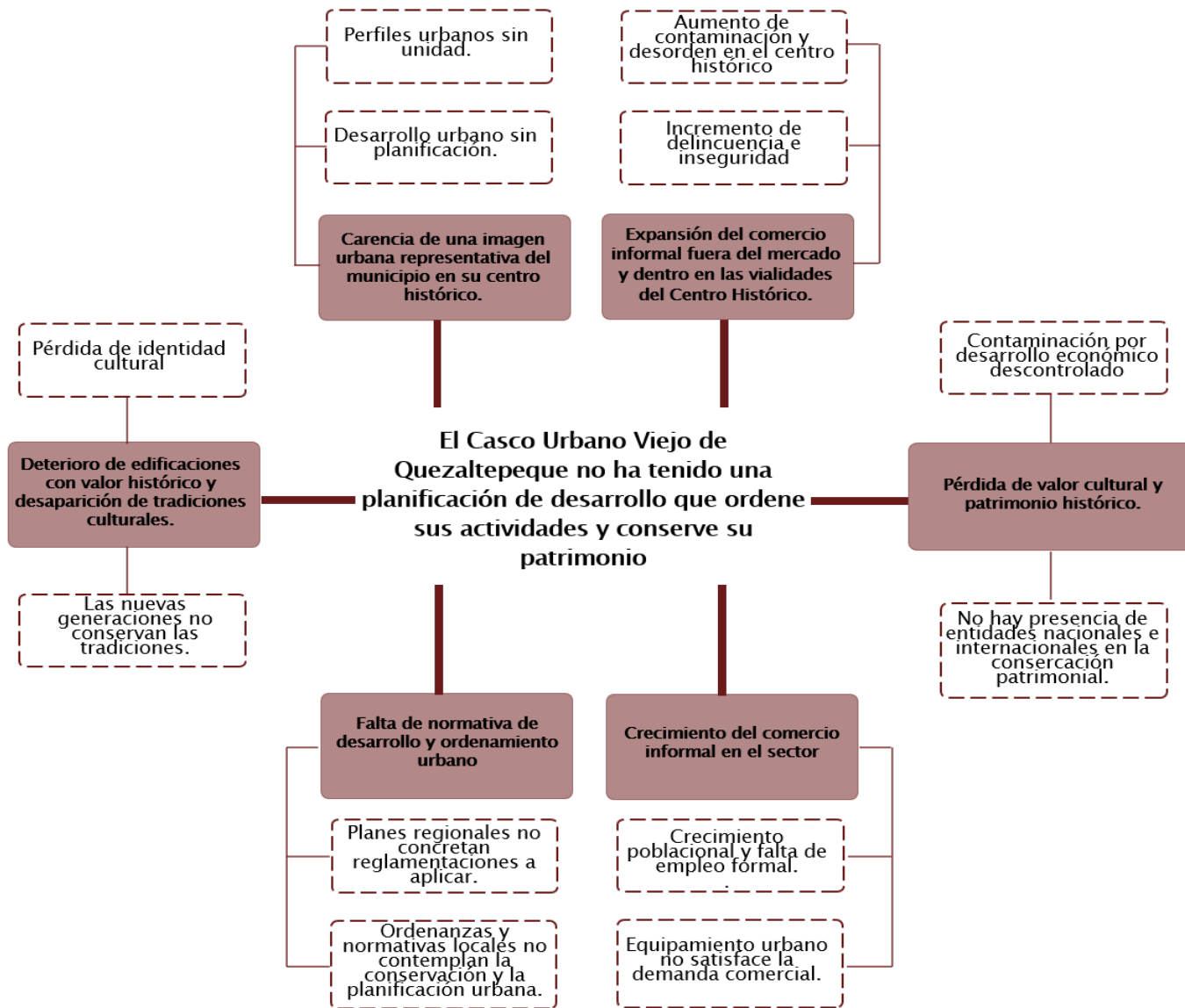


Figura 89. Árbol de problemas

ÁRBOL DE OBJETIVOS

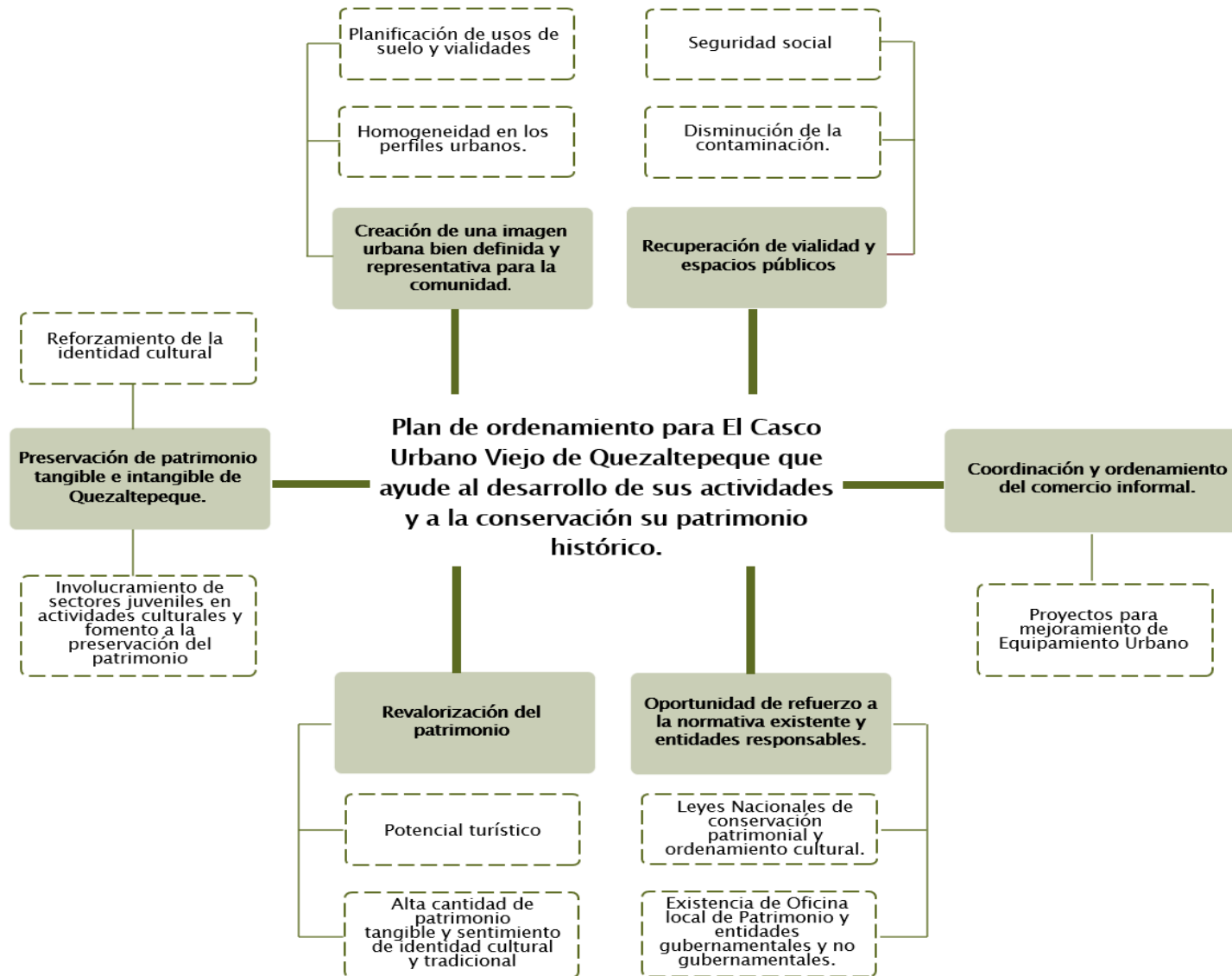


Figura 90. Árbol de problemas

3.5. PROYECCIONES

De acuerdo con el sitio web “concepto definición”, *la proyección es una estimación sobre la situación potencial o el progreso de un plan, en un punto particular en el futuro o el nivel de repercusión o alcance del plan.* En base a este concepto, se han elaborado las proyecciones que tiene el presente plan, según los distintos marcos, previamente analizados.

Tabla 11. PROYECCIONES

MARCO	ASPECTO	DATO PREVIO	DATO ACTUAL	PROYECCIÓN (2032)
Marco socio-cultural	Demografía	52643 habitantes (para año 2007)	56799 habitantes (para año 2019)	57838 habitantes
	Escolaridad	14249 estudiantes activos (año 2009)	12705 estudiantes activos (año 2020)	11020 estudiantes activos
	Centros Educativos dentro del CUS	0 centros educativos (año 2012)	1 centros educativos (año 2022)	2 centros educativos
	Analfabetismo	15.6% de población analfabeta (año 2008)	13.5 % de población analfabeta (año 2019)	8.04 % de población analfabeta
	Riesgos (violencia)	109 homicidios (año 2015)	121 homicidios (año 2020)	150 homicidios
Marco Urbano	Uso de suelo	47% de uso de suelo es comercial y 41% habitacional (año 2007)	51% de uso de suelo es comercial y 37% habitacional (año 2022)	57% de uso comercial y 31% habitacional
Marco Arquitectónica	Inmuebles con valor cultural	40 inmuebles de valor cultural (año 2001)	20 inmuebles (año 2022)	15 inmuebles con valor cultural
	Nueva edificación	189 inmuebles nuevos (año 2001)	209 inmuebles nuevos (año 2022)	231 inmuebles nuevos

3.6. DISEÑO DE ESCENARIOS

Partiendo de las proyecciones anteriormente analizadas, se presenta los tres escenarios posibles para el área de estudio, divididos por los aspectos más relevantes de cada marco, tomando como base los datos cuantificables.

Tabla 12. P.1 ESCENARIOS

MARCO	ASPECTO	ESCENARIO TENDENCIAL	ESCENARIO ALTERNATIVO	ESCENARIO CONCERTADO
Marco sociocultural	Demografía	Aumento sostenido, según tendencia, de la población existente.	La sobrepoblación provoca que los habitantes del municipio migren a otros centros urbanos aledaños o emigre a otro país causando una disminución de la población.	Las autoridades municipales y sanitarias llevan a cabo un plan de educación reproductiva y responsabilidad familiar que logra equilibrar la natalidad, mejorar las condiciones de vida de los infantes y disminución de la población en general.
	Escolaridad	A partir de los datos del año 2019 en adelante la cantidad de estudiantes activos del Municipio disminuirá progresivamente.	La vuelta a la normalidad postpandemia causa un aumento de los estudiantes activos.	El número de los estudiantes activos al inicio del año escolar se mantenga al finalizar el año lectivo.

Tabla 12: P.2 ESCENARIOS

MARCO	ASPECTO	ESCENARIO TENDENCIAL	ESCENARIO ALTERNATIVO	ESCENARIO CONCERTADO
Marco sociocultural	Centros Educativos dentro Casco Urbano Viejo	A causa de la demanda de población estudiantil se abren gradualmente centros de formación educativa.	El riesgo del decaimiento de las instituciones existentes a falta de recursos y oferta para la población.	Las instituciones existentes optimizan sus recursos para dar abasto a la población estudiantil, llegando a un balance.
	Analfabetismo	Los programas existentes se mantienen en funcionamiento continuando la disminución del analfabetismo	Los nuevos gobiernos retiran los fondos destinados a proyectos de alfabetización aumentando la población analfabeta	Se realiza un estudio de la población existente y nivel de educación y se crea un plan que consiga eliminar el analfabetismo del municipio en menor tiempo que la tendencia actual.
	Riesgos (violencia)	La tasa de homicidios anual irá en aumento lo que volverá necesario el aumento en la inversión de seguridad pública por parte de la gobernanza municipal.	El número de homicidios anuales disminuirá gracias a la continuidad de los planes implementados a nivel nacional por los gobiernos de turno.	Los índices de delincuencia disminuyen gracias a la inversión en educación, programas de formación juveniles, fuentes de empleo y mejoramiento del espacio público.
Marco Urbano	Uso de suelo	Existe un aumento en el comercio, principalmente sobre las vías principales debido a la demanda de servicios y consumos por parte de la población a costa de la decaída de uso habitacional.	Disminución de los inmuebles con uso comercial por otro tipo de uso o bien un incremento del uso habitacional descentralizando el comercio.	El fomento del uso mixto, de manera que los usos compatibles puedan coexistir y de la misma manera generar un urbanismo moderno y flexible para los habitantes de Quezaltepeque.

Tabla 12: P.3 ESCENARIOS

MARCO	ASPECTO	ESCENARIO TENDENCIAL	ESCENARIO ALTERNATIVO	ESCENARIO CONCERTADO
Marco Arquitectónica	Inmuebles con valor cultural	Los inmuebles de valor cultural disminuyen en un lapso de 10 años en un 50%.	Se mantiene el número de inmuebles de valor cultural gracias a la creación de una ordenanza referente a la conservación de patrimonio.	Creación de un plan de conservación específico para el municipio que permita identificar nuevos inmuebles de valor, restaurar los existentes y darle relevancia las labores de conservación.
	Nueva edificación	La tendencia muestra que los próximos años surgirán nuevas edificaciones en el Casco Urbano Viejo, posibles con estilos que difieran de los inmuebles de valor cultural.	Que no se puedan impulsar nuevas propuestas de desarrollo inmobiliario por falta de área edificable.	Las nuevas edificaciones creadas se realizan siguiendo los parámetros de un plan de ordenamiento para uniformizar la imagen del Casco Urbano Viejo.

3.7. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

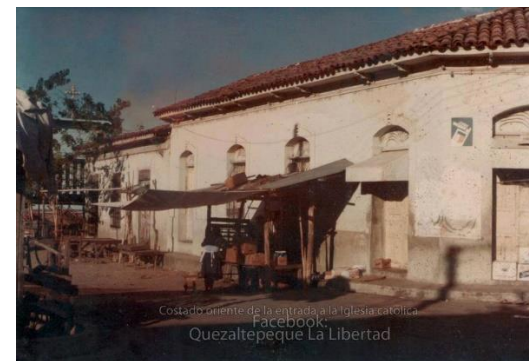
ARQUITECTÓNICA

Se entiende por criterio una opinión o juicio que se adoptará previo al establecimiento de los lineamientos fijos del plan, en este caso se toma como referencia los criterios expuestos en el Manual para la Conservación del Patrimonio Arquitectónico de Sucre, Bolivia (2011). Para la regulación arquitectónica se propone lo siguiente:

- Respetar las características formales de la edificación y su composición arquitectónica, así como los acabados en carpinterías, fachadas y estructura.
- Preferencia por la utilización de técnicas y materiales tradicionales en lo respectivo a restauración o conservación de la estructura arquitectónica.
- Evitar la reproducción de falsos históricos mediante técnicas o materiales modernos, buscando como alternativa la correcta integración de elementos arquitectónicos

contemporáneos en relación con los patrimoniales.

- Procurar la reversibilidad de la intervención de forma que se pueda retornar al estado anterior del elemento o estructura.
- En inmuebles comerciales, evitar la colocación de publicidad de forma directa sobre los muros, techos u otros elementos de fachadas, así como se evitarán afiches que desentonen con el diseño de la edificación y su entorno.
- Preservar la unidad cromática mediante una paleta específica para paredes, zócalos, puertas, ventanas, entre otros.



*Figura 91. Entrada oriente de la entrada iglesia católica
Fuente: Página de Facebook Quezaltepeque La Libertad*

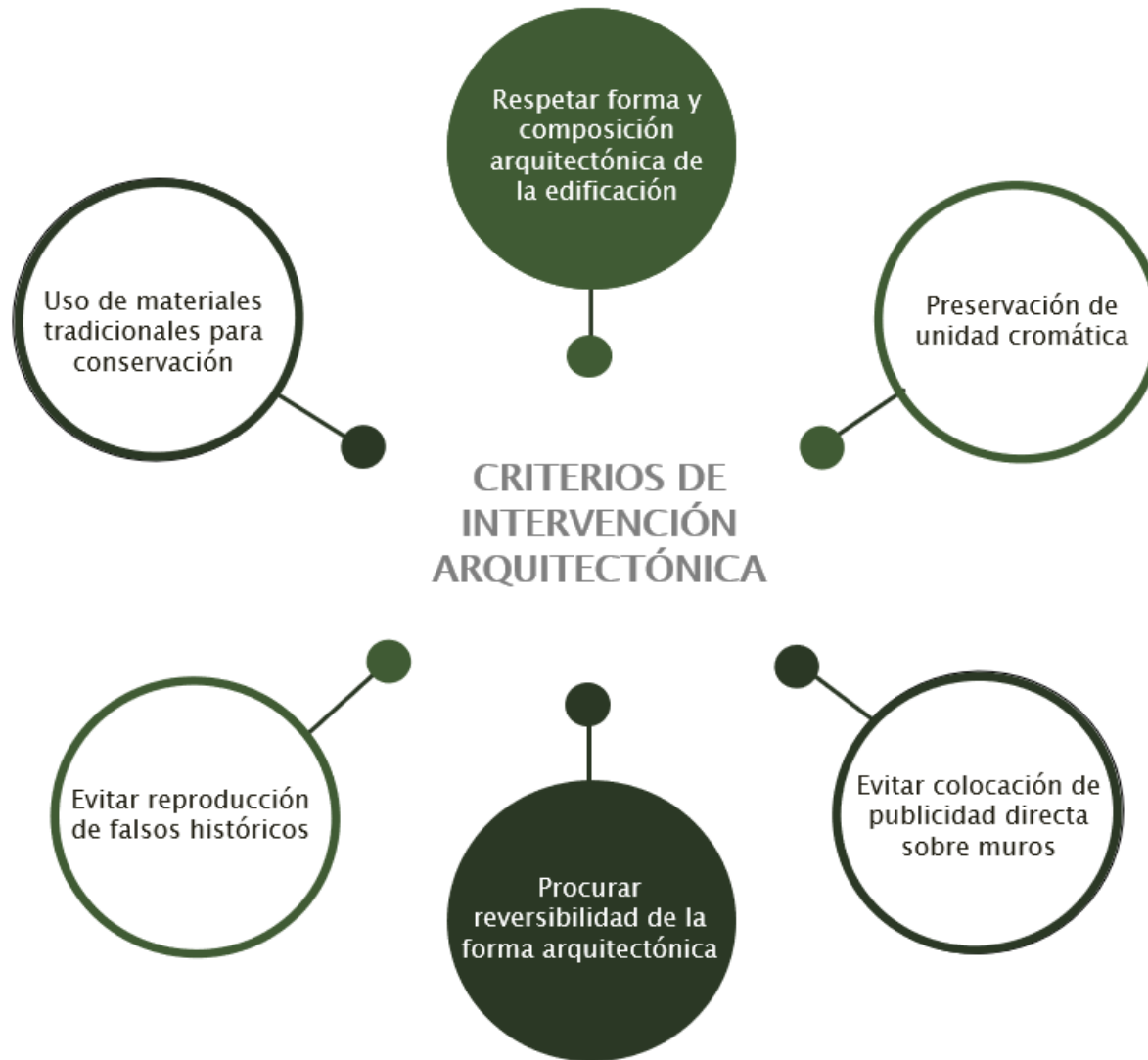


Figura 92. Criterios de intervención arquitectónica

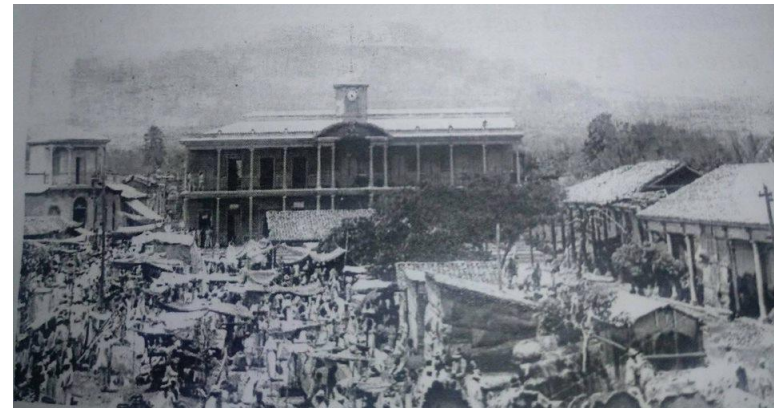
3.8. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

URBANA

Para el ordenamiento e intervención de diseño urbano se proponen criterios, basados en 2 documentos muy importantes, Ciudades para la gente de Jan Gehl (2010), y la Guía de recomendaciones para el diseño de Redes integradoras de Movilidad sostenible y espacio Público: RAPS (2019). A continuación, se describen dichos criterios:

- Buscar la unidad en todos los aspectos de la ciudad, considerando: mobiliario e infraestructura
- Preservar, al máximo, el equilibrio de usos de suelo manteniendo un porcentaje de uso habitacional y combinando con usos afines.
- Aumentar los espacios públicos disfrutables, a través elementos urbanos que complementen los espacios Patrimoniales, sin modificarlos.
- Mejorar señalización y legibilidad de la vía pública conservando actual señalización y agregando nomenclatura clara que facilite ubicación, sin crear diseños disonantes.

- Mantenimiento de las vías y fomento de la prioridad al peatón a través de sistemas de accesibilidad y universalidad en aceras y espacios públicos.
- Evitar la modificación de la traza urbana en cualquier sentido, mantener las manzanas con sus formas particulares.
- Regir la altura de las edificaciones y evitar estructuras disonantes que irrumpen con la línea de la ciudad.
- Hacer uso de la vegetación como componente primordial del espacio público, así como de sistemas y tecnologías de características sustentables.



*Figura 93. Plaza frente a mercado municipal
Fuente: Historia de Quezaltepeque*



Figura 94. Criterios de intervención urbana



ETAPA IV

PROPUESTA

“PLAN DE ORDENAMIENTO PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE LA CIUDAD DE QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD”:

La ciudad de Quezaltepeque posee un rico patrimonio cultural, así como una pujante actividad económica local y una vida urbana tradicional y activa. Sin embargo, todas estas virtudes se ven en riesgo a causa del deterioro de las edificaciones, la pérdida de su valor histórico y el desorden urbano en expansión desde el centro de la ciudad. Para corregir esto se presenta el siguiente documento técnico, el cual es un Plan Especial para el ordenamiento y conservación del centro histórico de Quezaltepeque denominado como Casco Urbano Viejo; con el objetivo de brindar un apoyo y orientación técnica a la municipalidad, con la búsqueda de la integración de los diferentes actores sociales dentro del área de estudios.



Figura 95. Componentes o elementos del plan

4.1 MISIÓN Y VISIÓN:

La misión es el propósito y motivación del municipio. Esta determina sus objetivos a cumplir en el presente, esta con el tiempo debe ser adaptable y debe responder a las necesidades de la municipalidad. Para el C.U.V. de Quezaltepeque se retoma la misión de la municipalidad:

MISIÓN

“Establecer alianzas estratégicas entre la población, municipalidad y otras instituciones en un marco de compromiso, respeto, inclusión y transparencia para resolver los problemas que obstaculizan el desarrollo económico, social, cultural y ambiental del municipio, a través de la gestión e implementación de proyectos con recursos municipales y de la cooperación.” (Tomado del Plan Estratégico Participativo 2015–2019).

Por su parte, la visión es el ideal a cumplir, un objetivo específico ya sea a corto, mediano o largo plazo el cual refleje los intereses y deseos de los ciudadanos; al igual que la misión, este debe ser adaptado con el tiempo una vez se haya logrado la meta propuesta: Para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque se presenta la siguiente visión:

VISIÓN

“Ser el principal Centro histórico de la Microrregión del Valle de San Andrés y un modelo ejemplar en la conservación del patrimonio y el ordenamiento urbano para el año 2032”.



4.2 VALORES

Los valores son virtudes o cualidades que se perciben como aspectos positivos de una persona, una acción o un objeto y que representan una gran importancia a nivel social. Estos a su vez reflejan los intereses y definen el actuar de una persona, una empresa o una institución.

Los valores que se busca reflejar en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque son:

INTEGRIDAD

- Construimos un ambiente que en todo nivel y aspecto, promueva una cultura íntegra en cada detalle.

SOLIDARIDAD

- Búsqueda de una colaboración desinteresada en pos del bienestar común. El Casco Urbano Viejo busca ser un espacio que pueda superar todo tipo de contrariedad gracias a su fuerte red de cooperación.

ÉTICA

- Dirigirse de manera moralmente correcta y bajo firmes principios de respeto en todos los ámbitos. Funcionar bajo estos principios es uno de los ideales del Casco Urbano Viejo y los actores involucrados en su funcionamiento.

COMPROMISO

- Manifestamos el interés conjunto en cumplir con las metas fijadas.

RESPONSABILIDAD

- Perseguimos un enfoque guiado por la atención a ejecutar cada paso, dedicando el tiempo y los recursos establecidos y optimizando los mismos.

EMPATÍA

- Consideramos, la comprensión de otros individuos, uno de los ejes principales en el desarrollo de la ciudad.

CONVIVENCIA

- Compartimos el ideal de la sana interacción social como un valor de orden urbano que buscamos fomentar.

ORDEN

- Construimos un enfoque de desarrollo organizado en sus diferentes niveles y actores involucrados.

CIVISMO/URBANIDAD

- Comprendemos la existencia de parámetros regentes en los ámbitos urbanos y su importancia en el funcionamiento de la urbe.

Figura 96. Diagrama de valores en el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque

4.3 POLÍTICAS

Las orientaciones o directrices que regirán el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, encaminadas a la resolución de los problemas identificados en el C.U.V. y teniendo como principal objetivo a la población dentro del área de estudio, se presentan a continuación como las políticas propuestas.

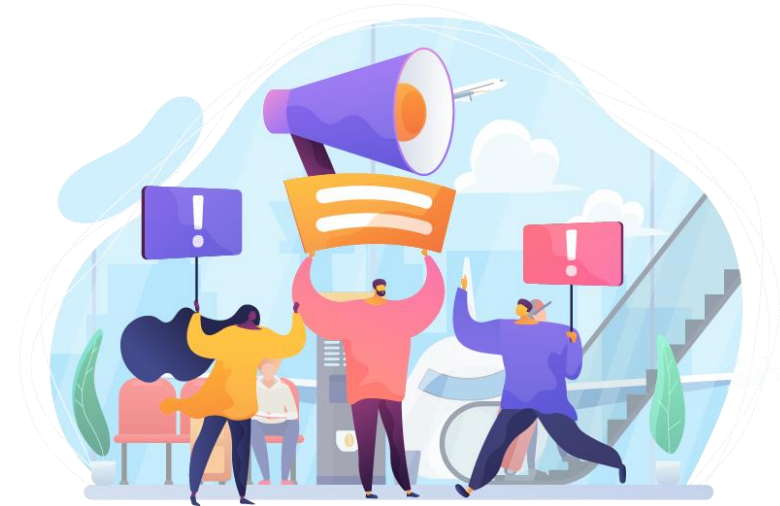
4.3.1 AFIRMACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL TANGIBLE E INTANGIBLE

A través de la identificación de los elementos Patrimoniales existentes en el casco urbano viejo, se busca su puesta en valor, preservarlos y resaltarlos en el proceso. Darles la importancia que merecen.

4.3.2 INTEGRALIDAD PARTICIPATIVA EN ACTORES SOCIALES

Se refiere a la integración de todas las partes involucradas en el Desarrollo del casco urbano viejo como espacio urbano, la población en general, los propios

pobladores, los representantes del sector comercio pequeño y mediano, y las instituciones públicas. La representatividad es la clave en el proceso.



*Figura 97. Participación integral
Fuente: Aeronáutica civil Colombia*

4.3.3 INTEGRACIÓN DEL CASCO URBANO CON PRINCIPIOS SOSTENIBLES

Plantear propuestas y líneas de acción que tengan como principal objetivo la unificación de las actividades urbanas, con estrategias de movilidad sostenible, espacios públicos, áreas verdes y peatonalización.

4.3.5 COOPERACIÓN INTERMUNICIPAL

Formular cada estrategia pensando en el casco urbano viejo como parte de un todo y no como espacio aislado. El trabajo conjunto potencia los resultados.

4.3.4 REVALORIZACIÓN CULTURAL

Reorientación de las actividades y estrategias que ayuden efectivamente a la formación de una conciencia histórica dentro de los ciudadanos y el fortalecimiento de la identidad del casco urbano viejo.

4.3.6 FORTALECIMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL-TURÍSTICO

A través de la municipalidad y los distintos participantes activos del sector comercial y turístico, formular estrategias que potencialicen e integren las actividades comerciales y turísticas nacionales al espacio público de forma organizada e integrativa, tanto para locales, como para visitantes.

17 Objetivos de Desarrollo Sostenible



Figura 98. Objetivos de desarrollo sostenible
Fuente: Mediapost, Marketing sostenible

4.4 ESTRATEGIAS

Las estrategias son, para efectos del presente plan aquellos lineamientos que guiarán las políticas a aplicar.

Algunas estrategias para implementar son:

- Concientización del valor patrimonial cultural de los edificios.
- Campañas de limpieza de calles.
- Fomentar el uso y cuidado de mobiliario urbano.
- Talleres y conversatorios con las asociaciones de mercaderes para la reubicación de puestos de mercado.
- Aplicación de sanciones o multas al incumplimiento de las normas que dicte el presente plan.
- Equipar y capacitar adecuadamente al Cuerpo de Agentes Metropolitanos que se encuentra dentro del perímetro del centro histórico
- Crear campañas de información sobre los límites y acciones a intervenir dentro del casco urbano viejo.

4.5 DEFINICIÓN DEL CASCO URBANO

VIEJO

El centro histórico de Quezaltepeque, el cual administrativamente por la municipalidad se denomina “Casco Urbano Viejo” (C.U.V.) comprende las cuadras más antiguas de las que se tiene registro histórico, el cual se ha redefinido ya que se encontró incongruencias en la traza urbana del último levantamiento realizado por el entonces Consejo de la Cultura (CONCULTURA) en 2001. Actualmente el C.U.V. se conforma de 30 cuadras y un área de amortiguamiento de 34 cuadras.

Además, se ha identificado un grupo de manzanas aledañas al área de estudio que no se encuentran consideradas en la cartografía existente y que se ha observado, cuenta con características similares a las manzanas que componen el C.U.V. Por esta razón se elaboró un cuadro que calificara las manzanas según criterios definidos, que justifiquen su incorporación al perímetro del C.U.V.



Tabla 13. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE MANZANAS PARA INTEGRACIÓN DENTRO DEL PERÍMETRO DEL C.U.V

CRITERIOS DE SELECCIÓN	MANZANAS			
	D-6	D-7	D-8	D-9
Existencia de inmuebles de valor histórico	4	1	4	5
Compatibilidad con usos de suelo aledaños	5	5	4	5
Escasa existencia de edificaciones nuevas	3	5	3	5
Presencia de inmuebles que aporten al equipamiento urbano	1	5	4	5
Contiene inmuebles de valor cultural	5	5	5	5
TOTAL	18	21	20	25

NOTA: Una puntuación total o mayor a 15 ptos. indica que la manzana cumple con las características requeridas para ser agregada dentro del perímetro del C.U.V.

CALIFICACIÓN

Alto (81-100%)	5
Aceptable (61-80%)	4
Intermedio (41-60%)	3
Bajo (21-40%)	2
Nulo (0-20%)	1

Con la aplicación del cuadro se logró evidenciar que las cuatro manzanas identificadas, contaban efectivamente con las características necesarias para encontrarse dentro del C.U.V., todas las manzanas obtuvieron altos puntajes en cada uno de los criterios, confirmando la hipótesis inicial.

La justificación de esta ampliación se basa en la inclusión de la estación ferroviaria, así como las cuadras que rodean el sector sur del Parque Morán, ya que en ellas se ubican edificaciones de finales del Siglo XIX.

De igual manera se amplifica la zona de amortiguamiento al oeste dado al alto número de inmuebles con características similares a los inmuebles de valor cultural y al norte debido a que se encuentra el Centro Escolar San José, el cual posee un alto valor cultural, religioso e histórico en el C.U.V.; así como otros inmuebles aledaños que muestran la transición y expansión de los límites de la ciudad. Para mejor referencia ver plano PU-1 anexo al documento.

4.6 FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Dentro de la Alcaldía municipal de Quezaltepeque no se cuenta con un departamento encargado de salvaguardar el centro histórico como conjunto de valor, por lo que una de las prioridades debe ser crear una unidad dedicada únicamente a dicho fin.

Si bien antes existía una oficina dedicada a los bienes patrimoniales, esta fue retirada del organigrama institucional, dicha decisión pone en riesgo la conservación de los inmuebles culturales del C.U.V. al dejarlos sin una dependencia que los ampare. En respuesta a lo observado, se elaboró una propuesta de unidad en la que se incluyen una serie de dependencias más complejas compuestas por un área de planificación urbana la cual se dedicará a la gestión del espacio público y los cumplimientos de uso de suelo; un área de infraestructura para el mantenimiento de redes viales y factibilidades; un área de conservación del patrimonio que preserve los inmuebles y divulgue la importancia de su conservación; la nueva distribución se encuentra representada en un organigrama institucional. *(Ver figura 99)*

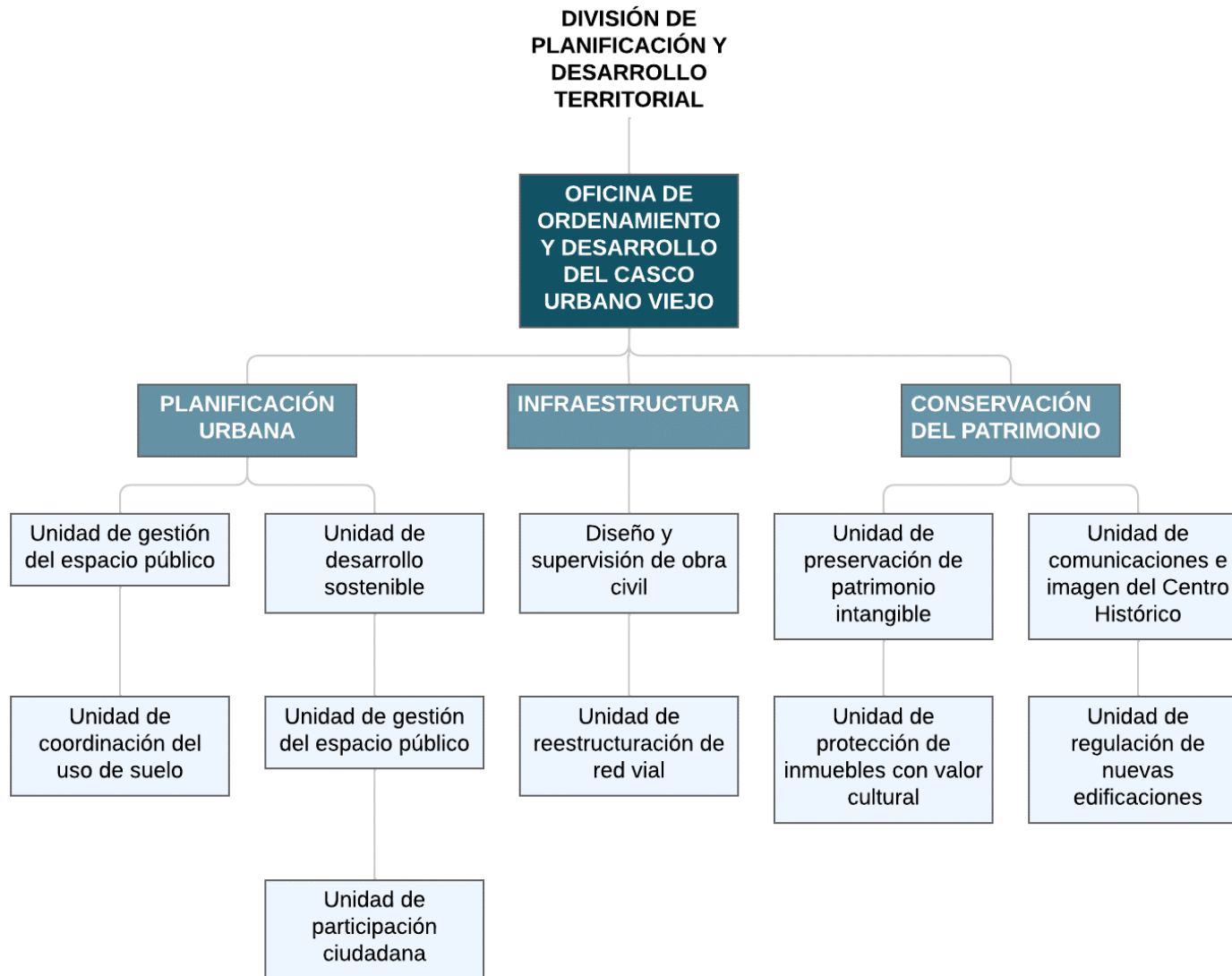


Figura 99. Organigrama de la oficina de ordenamiento y desarrollo del Casco Urbano Viejo

4.7 NORMATIVAS

Las normativas para aplicar son aquellos instrumentos reglamentarios que brindarán de respaldo al cumplimiento de las indicaciones o políticas del plan. Estas incluirán: Ordenanzas municipales, Reglamento referente al plan.

Para el presente plan se utilizaron como referencia las diferentes ordenanzas del Municipio de Quezaltepeque y se tomó como guía, la ordenanza para el municipio de Suchitoto, ya que se estudió y se consideró que tiene aspectos similares al área de estudio del presente plan.

Dicho esto, la ordenanza para el C.U.V de Quezaltepeque, está compuesta por cinco capítulos, los cuales se describen, a continuación:

Título I: Contiene un capítulo único, en el que se describen las disposiciones generales, alcances, autoridades, instrumentos de regulación y los distintos conceptos que se utilizan en lo que resta del documento.

Título II: En este capítulo se detallan las disposiciones que se tendrán para regular el ordenamiento, los usos, restricciones, clasificaciones y niveles de protección de los

espacios e inmuebles del C.U.V de Quezaltepeque. De igual forma se detallan las delimitaciones, zonas y subzonas en las que se reordenará e identificará el centro histórico. También se enumeran las regulaciones y prohibiciones en áreas verdes, áreas de riesgo, zonas de protección y espacios urbanos abiertos. Otros aspectos importantes que se mencionan, es la infraestructura, las restricciones para las nuevas edificaciones, rótulos publicitarios y red vial.

Título III: Pertinente a los distintos procedimientos, trámites y permisos aplicables en el C.U.V de Quezaltepeque.

Título IV: Compuesto por un capítulo único, en el que se presentan los artículos pertinentes a las infracciones y sanciones para intervenciones o actividades no permitidas, así como los recursos para dichas penalidades.

Título V: Título compuesto por las disposiciones finales de la ordenanza, en el que se menciona, la especialidad de la norma, autoridades pertinentes para la revisión del Plan y su vigencia.



CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

MANUAL PARA EL
DISEÑO DE FACHADAS



HISTORIA DE
QUEZALTEPEQUE

El municipio de Quezaltepeque es fundado el año 1550 bajo el nombre de San José de Quezaltepeque, en 1874 se le otorga el título de Villa y en 1905 se le otorga el título de Ciudad

Quezaltepeque cuenta con un rico patrimonio Neo-renacentista dentro de su arquitectura. En muchas de sus puertas y ventanas se pueden encontrar en sus puertas y ventanas timpanos elaborados en madera con un alto grado de detalle, así como insinuas en los arcos de muchos inmuebles.

Dentro de su patrimonio cultural se encuentra la alfarería y las flores de papel enceradas.

El 20 de octubre de 2020 el Ministerio de Cultura declara como Bien Cultural las flores de papel enceradas. Este oficio data de antes de 1902 y es más común ver sus venta el 02 de noviembre para el día de los difuntos.

La ciudad también cuenta con una estación de tren la cual actualmente es usada como un museo ferroviario.



Colores de Inspiración
QUEZALTEPEQUE

"Cerro de Quetzales"

PALETA PARA ZÓCALOS

SW 6732 Organic Green Locator Number: 150-C1	SW 6783 Azules Locator Number: 166-C7
SW 6739 Eco Green Locator Number: 152-C5	SW 6707 Aquarium Locator Number: 164-C5
SW 9580 Cracked Pepper Locator Number: 200-C6	SW 6101 Quartz T88 Locator Number: 207-C8
SW 9099 Saddle Lip Locator Number: 202-C6	SW 2814 Rockwood Antique Gold Locator Number: 202-C6
SW 9694 Wild Poppy Locator Number: 108-C7	SW 6234 Flower Pot Locator Number: 115-C6
SW 7600 Islands Locator Number: 108-C7	SW 2802 Rockwood Red Locator Number: 108-C7

PALETA PARA PAREDES

SW 6468 Hunt Club Locator Number: 160-C7	SW 6293 Spore White Locator Number: 206-C1
SW 6480 Sageoni Locator Number: 170-C5	SW 7923 Shirazona Locator Number: 206-C1
SW 9042 MidGreen Locator Number: 160-C4	SW 7757 High Reflective White Locator Number: 206-C1
SW 6456 Sow Green Locator Number: 159-C1	SW 9671 Serenity Locator Number: 108-C7
SW 6915 Citronella Locator Number: 139-C7	SW 9509 Steamed Chai Locator Number: 108-C7
SW 6295 Alchemy Locator Number: 142-C4	SW 7676 Paper Lantern Locator Number: 204-C1
SW 6696 Owl Gold Locator Number: 137-C3	SW 9166 Dirt of Heart Locator Number: 208-C2
SW 6651 Entry Gold Locator Number: 136-C6	SW 9611 Minimalist Locator Number: 108-C7



Figura 100. Portada de Manual para diseño de fachadas.

Figura 101. Cartilla de Colores para Quezaltepeque.

4.8 PLANES

Para la ejecución del plan se proponen la creación de planes estratégicos dentro del Casco Urbano Viejo (C.U.V) para un desarrollo más organizado.

A. PLAN DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Este plan tiene por objetivo la protección y valorización de todo el patrimonio cultural tangible dentro del perímetro actualizado del C.U.V. de Quezaltepeque, y su zona de amortiguamiento.

- I. Programa de concientización
 1. Campañas de concientización para la conservación del patrimonio cultural.
- II. Programa de rescate de patrimonio tangible
 1. Actualización de plano de inmuebles con valor patrimonial
 2. Propuesta de nueva delimitación para C.U.V. y perímetro de amortiguamiento
 3. Restauración de inmuebles con valor patrimonial
 4. Restauración de Portales Comerciales

B. PLAN DE CUIDADO AMBIENTAL

El objetivo de este plan es la concientización y protección del medio ambiente para la generación de espacios limpios y saludables dentro del C.U.V.

- I. Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles
 1. Implementación de Sistemas de Drenajes Urbanos Sostenibles (SUDs)
 2. Fomento de iniciativas de movilidad sustentable
- II. Programa de manejo de desechos sólidos
 1. Campaña de control de desechos sólidos
- III. Programa de conservación de áreas verdes
 1. Propuesta de manejo de vegetación en el espacio público



C. PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO- ARQUITECTÓNICO

Este plan contempla el mejoramiento funcional de la ciudad mediante la cohesión de la imagen urbana y la creación de un nuevo sistema cartográfico que defina el desarrollo de la ciudad de forma ordenada y planificada.

I. Programa de imagen urbana

1. Creación de manual para rotulación y mobiliario urbano.
2. Reubicación de ventas informales dentro del C.U.V.
3. Creación de manual para diseño de fachadas
4. Creación de manual de estilos arquitectónicos
5. Creación de cartilla cromática para el C.U.V

II. Programa de actualización de cartografía urbana

1. Actualización de plano de uso de suelo
2. Definición de transecto urbano del C.U.V.
3. Actualización de jerarquización, señalización y ordenamiento vial.

III. Programa de creación y mantenimiento de espacios públicos

1. Creación y ubicación de estacionamiento públicos
2. Creación de Paseo 3 de mayo
3. Remodelación de parque central
4. Creación de Plaza San José
5. Creación de Plaza Cívica frente a Alcaldía Municipal

IV. Programa de creación de nuevas edificaciones

1. Diseño estación de buses y estación de policía de turismo.
2. Propuesta de edificios para estacionamientos públicos

D. PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO

Este plan busca reforzar el ingreso económico del municipio mediante el fomento turístico, así como la reubicación del mercado informal mediante la creación de nuevos espacios para sus actividades.



- I. Programa de fortalecimiento financiero
 1. Remodelación de mercado municipal
 2. Creación de presupuesto para el mantenimiento del C.U.V.
 3. Creación de kioscos comerciales en plaza cívica
 4. Fortalecimiento financiero para apoyo de las M.Y.P.E.
- II. Programa de fomento turístico
 1. Creación de una marca-ciudad para el C.U.V.
 2. Creación de campaña publicitaria para turismo al C.U.V.
 3. Atracción de inversión pública mediante ruta turística “del ferrocarril”.

E. PLAN DE DIFUSIÓN CULTURAL E INTEGRACIÓN SOCIAL

Para la conservación y difusión del patrimonio Intangible se proyecta la realización de diferentes actividades lúdicas dentro del C.U.V. de manera que las tradiciones y

costumbres se vean atadas a este espacio histórico dentro de la ciudad.

- I. Programa de difusión de patrimonio intangible
 1. Promoción de fiestas patronales de Quezaltepeque
 2. Promoción de festivales cultural de alfarería y flor de papel encerado
 3. Promoción de festival gastronómico quezalteco
 4. Creación de un mercado de artesanías
- II. Programa comunitario para la integración social
 1. Implementación de talleres para servicios profesionales y oficios.
 2. Implementación de cursos y actividades recreativas y culturales para el fortalecimiento de la comunidad.



Figura 103. Planes propuestos.

4.9 PROGRAMAS.

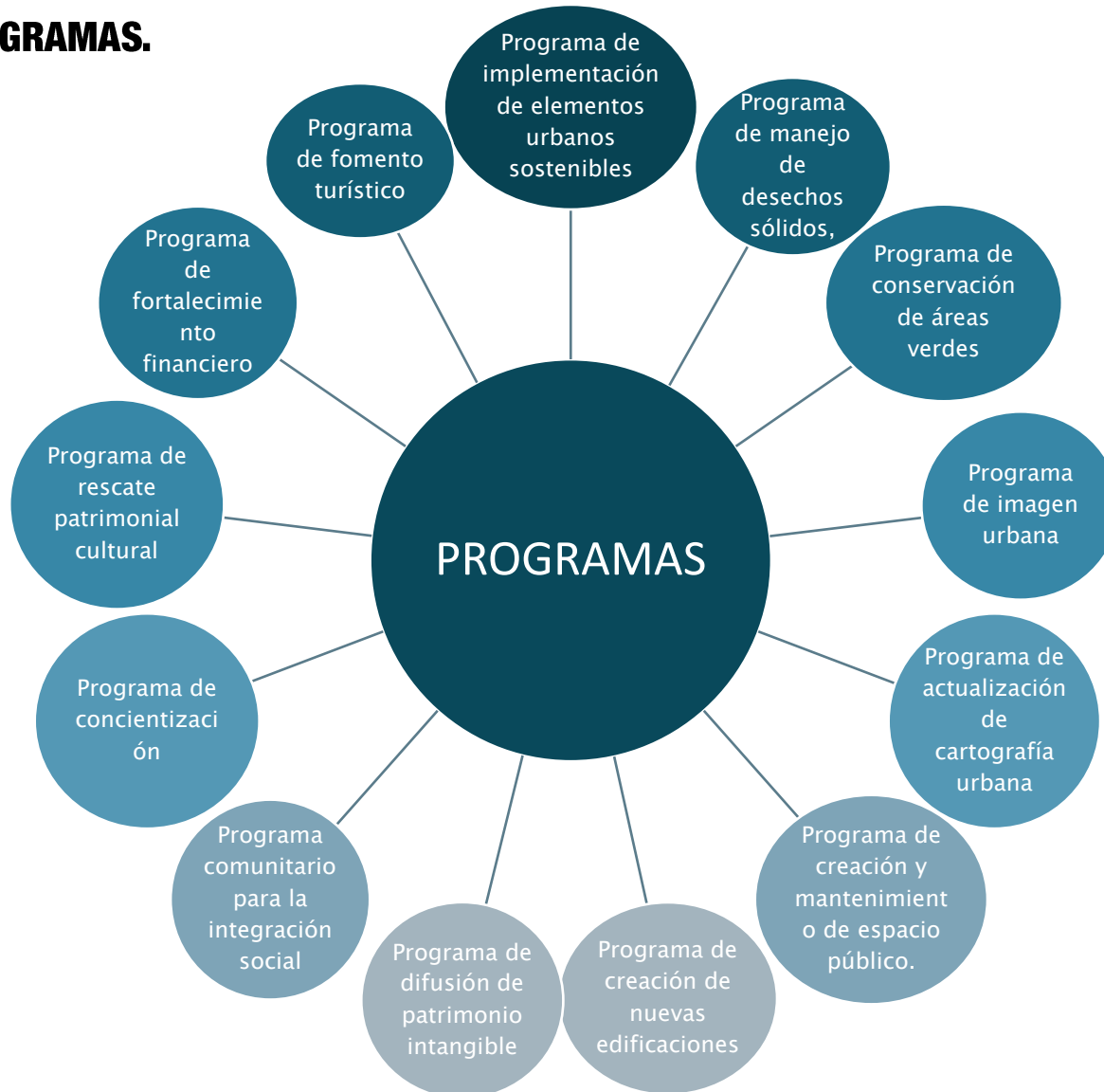


Figura 104. Programas Propuestos



4.10 PROYECTOS

Los proyectos son parte esencial del plan ya que son el resultado visible de su puesta en marcha, además, algunos de estos pueden ser eventos desencadenantes dentro del desarrollo de este. El listado de proyectos a favor del C.U.V. y que aportarán en distintos aspectos al ordenamiento y conservación de este, se detalla a continuación.

Tabla 14. BANCO DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	Proyecto	Tipo
1	Actualización de plano de uso de suelo	Urbano
2	Definición del transecto urbano del C.U.V. de Quezaltepeque	Urbano
3	Creación de manual para rotulación y mobiliario urbana	Urbano
4	Actualización de jerarquización, señalización y ordenamiento vial	Urbano
5	Creación y ubicación de estacionamiento públicos	Urbano
6	Creación de Paseo 3 de mayo	Urbano
7	Remodelación de parque central	Urbano
8	Creación de Plaza San José	Urbano
9	Reubicación de ventas informales dentro del C.U.V.	Urbano
10	Actualización de plano de inmuebles con valor patrimonial	Urbano
11	Propuesta de nueva delimitación para C.U.V. y perímetro de amortiguamiento	Urbano
12	Creación de manual para diseño de fachadas	Arquitectónico
13	Creación de manual de estilos arquitectónicos	Arquitectónico
14	Creación de cartilla cromática para el C.U.V.	Arquitectónico



Tabla 8. BANCO DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	Proyecto	Tipo
15	Remodelación de mercado municipal	Arquitectónico
16	Diseño de Iglesia Parroquial Nuestra Señora de los Mártires	Arquitectónico
17	Propuesta de edificios para estacionamientos públicos	Arquitectónico
18	Restauración de inmuebles con valor patrimonial	Arquitectónico
19	Creación de Plaza Cívica frente a Alcaldía Municipal	Arquitectónico
20	Restauración de Portales Comerciales	Arquitectónico
21	Creación de una marca-ciudad para el C.U.V.	Sociocultural
22	Campañas de concientización para la conservación del patrimonio cultural	Sociocultural
23	Promoción de festival cultural de alfarería y flor de papel encerado	Sociocultural
24	Promoción de festival gastronómico quezalteco	Sociocultural
25	Promoción de fiestas patronales de Quezaltepeque	Sociocultural
26	Creación de campaña publicitaria para turismo al C.U.V.	Económico
27	Creación de presupuesto para el mantenimiento del C.U.V.	Económico
28	Creación de un mercado de artesanías	Económico
29	Creación de kioskos comerciales en plaza cívica	Económico
30	Atracción de inversión pública mediante ruta turística “del ferrocarril”	Económico
31	Fortalecimiento financiero para apoyo de las M.Y.P.E.	Económico
32	Fomento de iniciativas de movilidad sustentable	Ambiental
33	Propuesta de manejo de vegetación en el espacio público	Ambiental
34	Implementación de elementos de Drenajes Urbanos Sostenibles (SUDs)	Ambiental
35	Campaña de control de desechos sólidos	Ambiental

4.10.1 MATRIZ I.G.O.

Una vez identificados y enlistados los proyectos propuestos, el siguiente paso, según el método de prospectiva es identificar la importancia de cada proyecto. Dicho análisis se realizará en base a dos criterios: importancia y gobernabilidad, el resultado gráfico de estos datos se conoce como Matriz IGO por ser siglas de: Importancia y Gobernabilidad.

La Matriz IGO es una de las herramientas usadas en prospectiva que permite priorizar los factores con los que se cuenta partiendo de los dos criterios antes mencionados.

Gobernabilidad es la capacidad que se tiene para controlar y dominar el factor que se está analizando. La importancia es la pertinencia del factor.”(Chung, 2013)

La Gobernabilidad se evalúa en una escala del 1–10 en el que 10 es Fuerte, 6 es Moderado, 3 es Débil y 0 es Nulo. En el caso de la importancia, de similar forma, la escala es del 1–10 en el que 10 es Muy importante, 6 es Importante, 3 es Poco importante y 1 es sin importancia. Para la evaluación se promedian las calificaciones asignadas por los autores, aproximando, en los números decimales al número entero

inmediato superior, por lo que las calificaciones pueden dar resultados diferentes a 10, 6, 3, 1 y 0.



Figura 105. Matriz IGO
Fuente: Mojica.1991

Al obtener las calificaciones según cada criterio, se situarán los proyectos en un plano cartesiano XY, siendo X la gobernabilidad y Y la importancia. El plano se divide en cuatro cuadrantes de iguales proporciones (Figura 105). El cuadrante 1 es el de proyectos urgentes y se sitúa en la esquina superior

derecha del plano, el cuadrante 2 es el de proyectos necesarios y se ubica en la esquina superior izquierda, el cuadrante 3 es el de proyectos menos urgentes y se ubica en la esquina inferior derecha y el de cuadrante 4 es el de proyectos innecesarios y se ubica en la esquina inferior izquierda. La ubicación de los puntos y proyectos en el plano determinará su nivel de prioridad según lo anteriormente explicado. (Mojica 1991)

Resultados de matriz IGO para proyectos C.U.V. Quezaltepeque

Según el análisis de la matriz IGO para los proyectos del C.U.V de Quezaltepeque concluye que, gran parte de los proyectos son a mediano plazo, es decir que afectarán al municipio en periodo de aproximadamente 5 años gran parte de estos proyectos servirán para el fortalecimiento de la infraestructura del C.U.V.

Le siguen los proyectos a corto plazo, que necesitan menor tiempo para su planificación y ejecución, por consecuente afectarán al área de intervención de manera inmediata.

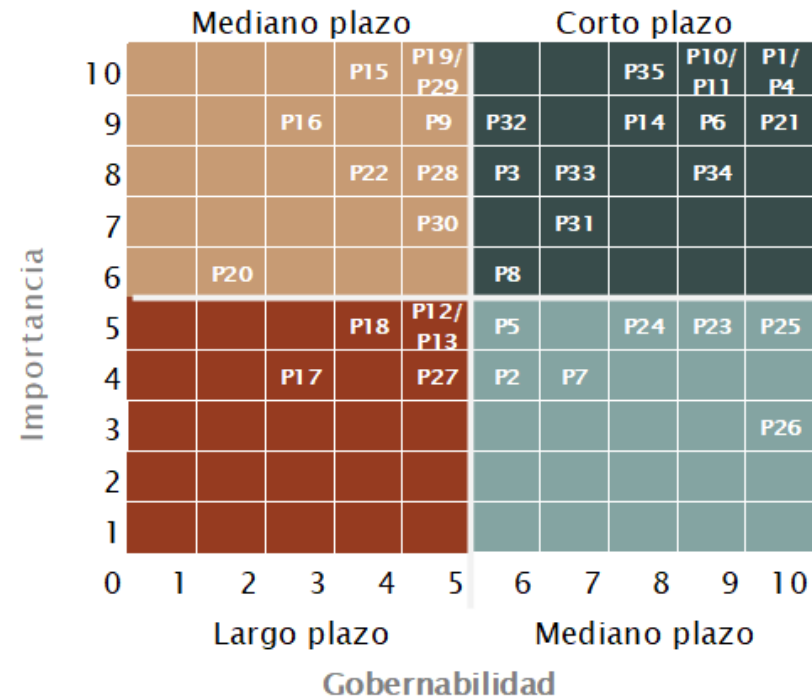


Figura 106. Matriz IGO Proyectos C.U.V Quezaltepeque

Habiendo determinado dichos proyectos se elabora un presupuesto aproximado de los costos totales que deberá invertir la municipalidad, en conjunto con distintas organizaciones para ejecutarlos.



Tabla 15. CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	Proyecto	Clasificación
1	Actualización de plano de uso de suelo	Corto plazo
2	Definición del transecto urbano del C.U.V. de Quezaltepeque	Mediano plazo
3	Creación de manual para rotulación y mobiliario urbana	Corto plazo
4	Actualización de jerarquización, señalización y ordenamiento vial	Corto plazo
5	Creación y ubicación de estacionamiento públicos	Mediano plazo
6	Creación de Paseo 3 de mayo	Corto plazo
7	Remodelación de parque central	Mediano plazo
8	Creación de Plaza San José	Corto plazo
9	Reubicación de ventas informales dentro del C.U.V.	Mediano plazo
10	Actualización de plano de inmuebles con valor patrimonial	Corto plazo
11	Propuesta de nueva delimitación para C.U.V. y perímetro de amortiguamiento	Corto plazo
12	Creación de manual para diseño de fachadas	Largo plazo
13	Creación de manual de estilos arquitectónicos	Largo plazo
14	Creación de cartilla cromática para el C.U.V.	Corto plazo
15	Remodelación de mercado municipal	Mediano plazo
16	Diseño de Iglesia Parroquial Nuestra Señora de los Mártires	Mediano plazo
17	Propuesta de edificios para estacionamientos públicos	Largo plazo
18	Restauración de inmuebles con valor patrimonial.	Largo plazo



Tabla 14. CLASIFICACIÓN DE PROYECTOS PARA EL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	Proyecto	Clasificación
19	Creación de Plaza Cívica frente a Alcaldía Municipal	Mediano plazo
20	Restauración de Portales Comerciales	Mediano plazo
21	Creación de una marca-ciudad para el C.U.V.	Corto plazo
22	Campañas de concientización para la conservación del patrimonio cultural.	Mediano plazo
23	Promoción de festivales cultural de alfarería y flor de papel encerado	Mediano plazo
24	Promoción de festival gastronómico quezalteco.	Mediano plazo
25	Promoción de fiestas patronales de Quezaltepeque	Mediano plazo
26	Creación de campaña publicitaria para turismo al C.U.V.	Mediano plazo
27	Creación de presupuesto para el mantenimiento del C.U.V.	Largo plazo
28	Creación de un mercado de artesanías	Mediano plazo
29	Creación de kioskos comerciales en plaza cívica	Mediano plazo
30	Atracción de inversión pública mediante ruta turística “del ferrocarril”	Mediano plazo
31	Fortalecimiento financiero para apoyo de las M.Y.P.E.	Corto plazo
32	Fomento de iniciativas de movilidad sustentable	Corto plazo
33	Propuesta de manejo de vegetación en el espacio público	Corto plazo
34	Implementación de elementos de Drenajes Urbanos Sostenibles (SUDs)	Corto plazo
35	Campaña de control de desechos sólidos	Corto plazo

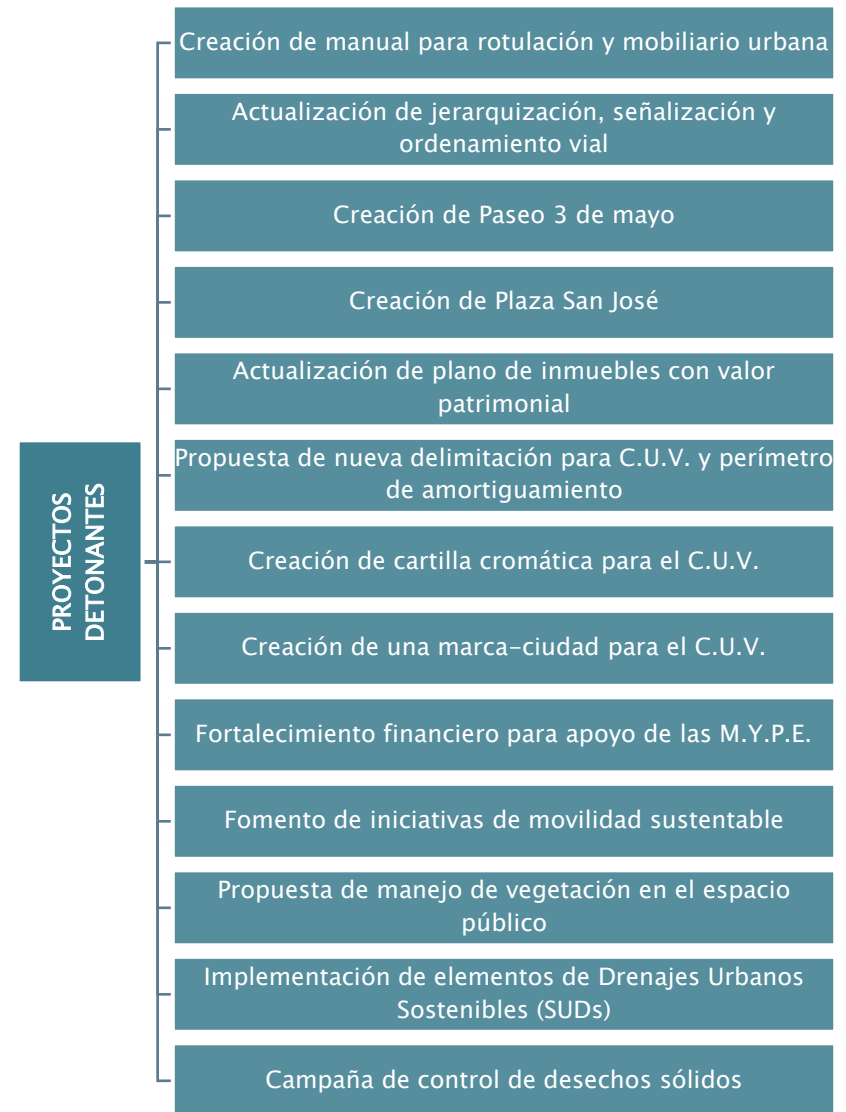
4.10.2 FICHAS DE PROYECTOS DETONANTES

En el Banco de proyectos creado anteriormente se identificaron un grupo de proyectos, como los de mayor prioridad por ser los que desencadenan, con su realización, otros proyectos.

Los proyectos detonantes cuentan con dos características básicas: son de gran importancia en el desarrollo del plan y cuentan con un alto índice de gobernabilidad.

Otra característica importante de dichos proyectos es que debido a su magnitud pueden ser ejecutados en un menor periodo de tiempo, y su impacto es casi inmediato. Es por ello que los proyectos detonantes son un excelente punto de partida para la implementación del plan de ordenamiento del C.U.V de Quezaltepeque.

A continuación, se presentan los proyectos detonantes identificados, para los cuáles se elaboró una ficha descriptiva para los proyectos meramente arquitectónicos constructivos y una infografía para los proyectos que conllevan la aplicación de políticas, en dichos documentos se detallan aspectos generales y específicos que nos permitirán identificarlos y conocerlos con mayor profundidad.



PROYECTO:

PASEO 3 DE MAYO

1. NORMATIVA:

- Ley de Urbanismo y Construcción
- Normativa técnica de accesibilidad en Urbanismo, Arquitectura, Transporte y Comunicaciones

Ordenanza reguladora de uso de calles de Quezaltepeque

2. DESCRIPCIÓN

Convertir la av. 3 de mayo en un espacio peatonal, donde se regrese su espacio y su ambiente a los habitantes, aprovechando el recorrido y vistas de la avenida, desde el mercado municipal, pasando por la alcaldía, llegando a la plazoleta y culminando en el parque central, mediante ampliación de aceras, traffic calm, SUD´s vegetación y unificación de fachadas.

Este proyecto representa un gran potencial de atractivo turístico e inversión económica, ya que, al ser un espacio público únicamente para el peatón, permite una gran diversidad de actividades, que pueden ser ejecutadas con los permisos de la municipalidad y manteniendo el orden de la zona.

Municipio	Barrio	Calle	Costo
Quezaltepeque	Barrio El Centro y barrio El Calvario	Av. 3 de mayo	\$200,000

3. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de intervención:	Urbana
Grado de intervención:	Alto
Período estimado de duración:	5 meses



PROYECTO:

PLAZA SAN JOSÉ

1. NORMATIVA:

- Ley de Urbanismo y Construcción
- Normativa técnica de accesibilidad en Urbanismo, Arquitectura, Transporte y Comunicaciones
- Ley Especial de protección al Patrimonio Cultural de El Salvador

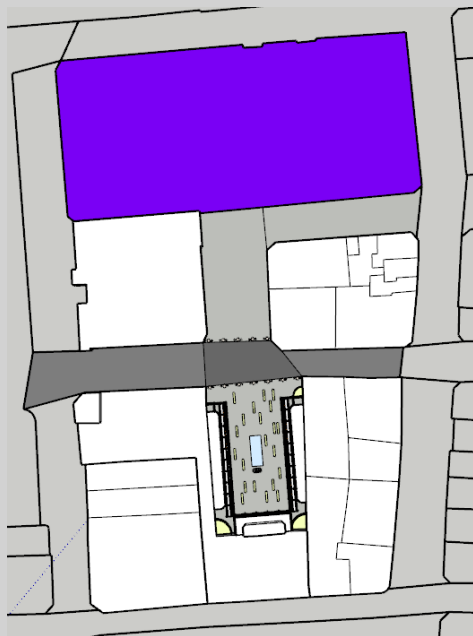
2. DESCRIPCIÓN

Plaza Comercial, en conjunto con calle peatonalizada frente a Iglesia Parroquial San José Obrero. La plaza contempla locales comerciales para la reubicación de vendedores informales con decorado de portales que hacen referencia al periodo neo-renacentista y que rodean un monumento central con espejo de agua. La edificación del fondo se contempla de dos niveles de forma que se tenga una terraza con vista panorámica hacia la iglesia.

Municipio	Barrio	Manzana	Costo
Quezaltepeque	Barrio El Centro	B-3	\$200,000

3. INFORMACIÓN GENERAL

Tipo de intervención:	Integral
Grado de intervención:	Total
Período estimado de duración:	9 meses



FORTALECIMIENTO FINANCIERO PARA APOYO DE LAS MYPES

DESCRIPCIÓN:

Entre los problemas de mayor relevancia en el C.U.V. se encuentra la presencia de una gran cantidad de ventas informales, al igual que pequeños vendedores que aún se encuentran en un intento de despegar. Crear un apoyo a esta gran cantidad de emprendedores es una de las formas de organizar y contrarrestar la problemática. Mediante el apoyo a las pequeñas empresas ya sea con educación como de forma económica, se podrá brindarles estabilidad y así conseguir que estos negocios se conviertan en una influencia positiva al poder permitirse invertir en la ciudad y aportar a esta.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Incentivar a las empresas nacientes con facilidades económicas para su financiamiento.



Crear ferias de apoyo a los emprendedores locales motivando el consumo de sus productos.



Impartir talleres y capacitaciones sobre administración de empresas, abiertas a la población interesada.



Fomento de redes de cooperación entre empresas locales, mediante la creación de asociaciones de MYPES y el fomento de la colaboración.

CREACIÓN DE UNA MARCA CIUDAD PARA EL C.U.V. DE QUEZALTEPEQUE

DESCRIPCIÓN:

En la actualidad, el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, no cuenta con una marca ciudad propia que lo represente, una imagen con la que asociarlo, la marca de un espacio, lugar o persona es importante porque lo diferencia y permite conocerlo de forma rápida, además, en el caso de una ciudad, profundiza el sentido de pertenencia de su población.

Por estas razones se busca crear una imagen del C.U.V. de Quezaltepeque en el que todos sus habitantes se sientan representados, y pueda ser un espacio que deseen compartir con el mundo a través de la difusión del concepto de su ciudad.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Creación de una marca ciudad para el Centro Urbano Viejo de Quezaltepeque, como su centro histórico.



Difusión de la marca ciudad a nivel nacional para posicionar el centro de Quezaltepeque como un lugar reconocible y de interés.



Jornadas informativas y de educación a la población para la puesta en valor, apreciación y cuidado de su ciudad.



Integración de la marca ciudad con ruta de históricos aledaños y de importancia histórica.

FOMENTO DE INICIATIVAS DE MOVILIDAD SUSTENTABLE

DESCRIPCIÓN:

Según la definición del *World Business Council for Sustainable Development (WBCSD)*, la movilidad sustentable es aquella capaz de satisfacer las necesidades de la sociedad de moverse libremente, acceder, comunicar, comercializar o establecer relaciones sin sacrificar otros valores humanos o ecológicos básicos actuales o del futuro.

La movilidad es una actividad, que permite el desplazamiento de una forma económica, y saludable que responde a la necesidad de la población. Para ejercer este derecho, es necesario garantizar la seguridad y confort del usuario.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Realización de estudios de tráfico para configuración de rutas para ciclovías, transporte colectivo y calles peatonales.



Mejoramiento y acondicionamiento del espacio público, circulaciones peatonales, jerarquización vial y equipamiento urbano.



Peatonalización de calles que permitan el disfrute de la ciudad.

PROPUESTA DE MANEJO DE VEGETACIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS

DESCRIPCIÓN:

Una de las principales características de la vegetación en el espacio público y urbano es la capacidad de reducción del impacto ambiental del crecimiento y las actividades propias de la ciudad, moderando el microclima, la calidad del aire y los niveles de ruido.

Por tales razones, la vegetación en el espacio público es un tema muy importante de abordar en la planificación y ordenamiento del C.U.V; ya que otorgará un valor estético, térmico y de confort a los usuarios.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Creación de manual de especies a utilizar en el espacio público.



Adecuación y mejoramiento del espacio público para la implementación de vegetación y áreas verdes.



Implementación de campañas e incentivos para la reforestación de los barrios.



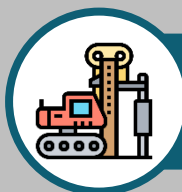
Regulación del daño a áreas verdes y tala de árboles, mediante la restitución de vegetación.

IMPLEMENTACIÓN DE ELEMENTOS DE DRENAJE URBANO SOSTENIBLE

DESCRIPCIÓN:

Los sistemas de drenaje urbano permiten la restauración de los mantos acuíferos mediante zanjas, lagunas o pozos de infiltración. Las zanjas y lagunas permiten integrarse a las áreas verdes o arriates en la vía pública.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Realización de estudios de suelo e hidrogeológicos para encontrar la ubicación óptima para la colocación de los sistemas de drenaje.



Instalación de sistemas de drenaje en el espacio público.



Mantenimiento y monitoreo del sistema de drenaje urbano sostenible.

CAMPAÑA DE CONTROL DE DESECHOS SÓLIDOS EN EL C.U.V. DE QUEZALTEPEQUE

DESCRIPCIÓN:

Para mantener un medio ambiente saludable dentro del Casco Urbano Viejo, es requerido que tanto los locales comerciales como los habitantes del lugar y turistas respeten el correcto manejo de desechos sólidos; no sólo depositando la basura en su lugar, si no también clasificándola para posteriormente darle un correcto tratamiento y reutilizar el material que sea apto para uso.

LÍNEAS DE ACCIÓN:



Concientización a la población local para el correcto manejo de desechos mediante charlas y donación de depósitos para reciclaje.



Capacitación al personal de ordenanza en la alcaldía para la recolección de desechos en la vía y espacios públicos.



Construcción de centros de acopio y tratamiento para productos reciclables.



Capacitación para productores locales en la venta de productos de material reciclado.

Tabla 16. PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
1	Formulación del Plan de Ordenamiento del C.U.V.	Alcaldía Municipal – Empresa Consultora	6M	\$2,750.00
2	Definición de la Misión y Visión del Plan	Empresa Consultora	3A	\$1,500.00
3	Definición de Valores para el Plan.	Empresa Consultora	3A	\$1,500.00
4	Definición de Políticas para el Plan.	Empresa Consultora	3A	\$1,500.00
5	Definición de Estrategias para el Plan.	Empresa Consultora	3A	\$1,500.00
6	Fortalecimiento Institucional y Ordenanza Municipal para el C.U.V.	Empresa Consultora	10A	\$1,500.00
7	Normativa	Alcaldía Municipal – Empresa Consultora	10A	\$3,000.00
8	Plan de Conservación del Patrimonio Cultural	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	6A	\$1,283,000.00
8.1	Programa de Concientización	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	3A	\$10,000.00
8.1.1	Campañas de concientización para la conservación del patrimonio cultural.	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	3A	\$10,000.00
8.2	Programa de rescate de patrimonio tangible	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	3A	\$1,273,000.00
8.2.1	Actualización de plano de inmuebles con valor patrimonial	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	3M	\$20,000.00
8.2.2	Propuesta de nueva delimitación para C.U.V. y perímetro de amortiguamiento	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	2M	\$3,000.00
8.2.3	Restauración de inmuebles con valor patrimonial.	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	2A	\$750,000.00
8.2.4	Restauración de Portales Comerciales	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	6M	\$500,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
9	Plan de Cuidado Ambiental	Alcaldía Municipal, Inversión de ONG	6A	\$122,000.00
9.1	Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles	Alcaldía Municipal, Inversión de ONG	3A	\$76,000.00
9.1.1	Implementación de elementos de Drenajes Urbanos Sostenibles (SUDs)	Alcaldía Municipal	8M	\$31,000.00
9.1.2	Fomento de iniciativas de movilidad sustentable	Alcaldía Municipal, Inversión de ONG	3A	\$45,000.00
9.2	Programa de manejo de desechos sólidos	Alcaldía Municipal	3A	\$10,000.00
9.2.1	Campaña de control de desechos sólidos	Alcaldía Municipal	3A	\$10,000.00
9.3	Programa de conservación de áreas verdes	Alcaldía Municipal	3A	\$36,000.00
9.3.1	Propuesta de manejo de vegetación en el espacio público	Alcaldía Municipal	3A	\$36,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
10	Plan de Ordenamiento Urbano–Arquitectónico	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, MOP, Empresa Privada	6A	\$3,249,500.00
10.1	Programa de imagen urbana	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, MOP, Empresa Privada	3A	\$86,000.00
10.1.1	Creación de manual para rotulación y mobiliario urbana	Alcaldía Municipal	1A	\$15,000.00
10.1.2	Reubicación de ventas informales dentro del C.U.V.	Alcaldía Municipal	7M	\$50,000.00
10.1.3	Creación de manual para diseño de fachadas	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Obras Públicas	2M	\$5,500.00
10.1.4	Creación de manual de estilos arquitectónicos	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Obras Públicas	2M	\$5,500.00
10.1.5	Creación de cartilla cromática para el C.U.V	Alcaldía Municipal, Empresa privada	2A	\$10,000.00
10.2	Programa de actualización de cartografía urbana	Alcaldía Municipal, Empresa Consultora, Empresa Consultora	1A	\$58,000.00
10.2.1	Actualización de plano de usos de suelo	Alcaldía Municipal, Empresa Consultora	3M	\$20,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
10.2.2	Definición del transecto urbano del C.U.V. de Quezaltepeque	Alcaldía Municipal	3M	\$3,000.00
10.2.3	Actualización de jerarquización, señalización y ordenamiento vial	Alcaldía Municipal, Ministerio de Obras Públicas	1A	\$35,000.00
10.3	Programa de creación y mantenimiento de espacios públicos	Alcaldía Municipal, Dirección de Obras Municipales, Inversión ONG	1A	\$1,605,500.00
10.3.1	Creación y ubicación de estacionamiento públicos	Alcaldía Municipal, Dirección de Obras Municipales	8M	\$130,500.00
10.3.2	Proyecto de diseño y construcción de Paseo 3 de mayo	Alcaldía Municipal, Dirección de Obras Municipales, Inversión ONG	5M	\$200,000.00
10.3.3	Remodelación de parque central	Alcaldía Municipal, Dirección de Obras Municipales, Inversión ONG	1A	\$175,000.00
10.3.4	Creación de Plaza San José	Alcaldía Municipal, Ministerio de Obras Públicas Inversión ONG	9M	\$200,000.00
10.3.5	Creación de Plaza Cívica frente a Alcaldía Municipal	Alcaldía Municipal, Dirección de Obras Municipales	10M	\$900,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
10.4	Programa de creación de nuevas edificaciones	Alcaldía Municipal, MMOP, Inversión ONG, Empresa Privada	1A	\$1,500,000.00
10.4.1	Diseño y construcción de estación de buses y estación de policía turística	Alcaldía Municipal, Ministerio de Obras Públicas Inversión ONG, Empresa Privada	2A	\$ 1,000,000.00
10.4.2	Propuesta de edificios para estacionamientos públicos	Alcaldía Municipal, Ministerio de Obras Públicas Inversión ONG, Empresa Privada	1A	\$ 500,000.00
11	Plan de Desarrollo Económico	Alcaldía Municipal, DOM, ONG's, Ministerio de Cultura, DOM, FENEDASAL, Alcaldías Cooperadoras, MOP, MITUR	6A	\$4,090,000.00
11.1	Programa de fortalecimiento financiero	Alcaldía Municipal, DOM, Inversión ONG, Empresa Privada	6A	\$1,710,000.00
11.1.1	Remodelación de mercado municipal	Alcaldía Municipal, DOM, Inversión ONG	1A	\$900,000.00
11.1.2	Creación de presupuesto para el mantenimiento del C.U.V.	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura	3A	\$10,000.00
11.1.3	Creación de quioscos comerciales en plaza cívica	Alcaldía Municipal	1A	\$50,000.00
11.1.4	Fortalecimiento financiero para apoyo de las M.Y.P.E.	Alcaldía Municipal, Inversión de ONG	3A	\$750,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
11.2	Programa de fomento turístico	Alcaldía Municipal, MINISTERIO DE CULTURA, Empresa Consultora	3A	\$2,380,000.00
11.2.1	Creación de una marca-ciudad para el C.U.V.	Alcaldía Municipal	2M	\$30,000.00
11.2.2	Creación de campaña publicitaria para turismo al C.U.V.	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	3A	\$50,000.00
11.2.3	Atracción de inversión pública mediante ruta turística “del ferrocarril”	Alcaldía Municipal, Ministerio de Turismo, Alcaldías Correspondientes, FENADESAL	3A	\$2,300,000.00
12	Plan de Difusión Cultural e Integración Social	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	6A	\$220,000.00
12.1	Programa de difusión de patrimonio intangible	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	3A	\$120,000.00
12.1.1	Promoción de fiestas patronales de Quezaltepeque	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	3A	\$25,000.00
12.1.2	Promoción de festivales cultural de alfarería y flor de papel encerado	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	3A	\$25,000.00
12.1.3	Promoción de festival gastronómico quezalteco.	Alcaldía Municipal, Ministerio de Cultura, Ministerio de Turismo	3A	\$25,000.00
12.1.4	Creación de un mercado de artesanías	Alcaldía Municipal	3A	\$45,000.00



Tabla 12: PRESUPUESTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

No.	COMPONENTES DEL PLAN	INSTITUCIÓN INVOLUCRADA	DURACIÓN ESTIMADA	COSTO ESTIMADO
12.2	Programa de difusión de patrimonio intangible	Alcaldía Municipal	3A	\$100,000.00
12.2.1	Implementación de talleres para servicios profesionales y oficios	Alcaldía Municipal	3A	\$50,000.00
12.2.2	Implementación de cursos y actividades recreativas y culturales para el fortalecimiento de la comunidad.	Alcaldía Municipal	3A	\$50,000.00
			COSTO TOTAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE*	\$8,977,750.00

**Nota: Ver Conograma de actividades en Anexo.*

4.10.3 PROPUESTA DE ALIANZAS NACIONALES E INTERNACIONALES

Para la implementación de los planes y proyectos antes expuestos es necesario contar con el apoyo de otras entidades no gubernamentales dedicadas a la conservación y recuperación del patrimonio cultural de diferentes localidades. Por ello, se proponen las siguientes instituciones para el financiamiento de los proyectos:



Dirección de Obras Municipales



Academia Salvadoreña de
La Historia



Ateneo De El Salvador



Agencia Española de
Cooperación Internacional para
el Desarrollo (AECID)



Agencia de Estados Unidos para
el Desarrollo Internacional
(USAID)



Agencia de Cooperación
Internacional de Japón (JAICA)



Agencia de Cooperación
Internacional de Corea (KOICA)



Organización de las Naciones
Unidas para la Educación, la
Ciencia y la Cultura (UNESCO)

4.11 INSTRUMENTOS

Como parte de las principales propuestas en el presente plan está el presentar una actualización de la cartografía urbana, mediante el análisis y nuevos planteamientos, para la readecuación de los usos de suelo, jerarquización vial, nomenclatura del C.U.V. A continuación, se analiza cada propuesta de dicha cartografía:

- **Nomenclatura de C.U.V (PU-1):** Como parte del reordenamiento del C.U.V, inicialmente se plantea una nueva delimitación del C.U.V, en el que se agregaron 4 manzanas, tomando como criterio, el uso y el equipamiento de dichas manzanas. Las manzanas agregadas son la D-6, D-7, D-8 y D-9. En la manzana D-7 está ubicado un centro escolar, el cual es muy importante de considerar como equipamiento para el C.U.V y por su cercanía de actividades con el gimnasio ubicado en la D-5. Se propone agregar la manzana D-9, ya que en esta manzana está ubicada el museo y la estación de ferrocarril, lo cual, por sus características históricas y culturales, es importante integrarlo al

presente plan y garantizar su protección, así como su aprovechamiento o potencial cultural y turístico. También en esta propuesta se plantea una zona de amortiguamiento del C.U.V que está estrechamente relacionada con las actividades e inmuebles del centro histórico. (Ver plano PU-1 en Anexos)

- **Uso de suelo (PU-2):** Se realizó una propuesta de uso de suelo en donde se busca regular, delimitar y restringir el crecimiento del principal uso de la zona, el uso comercial, así como de garantizar la compatibilidad de dichos usos. Como propuesta se plantea aprovechar el uso comercial existente, creando corredores comerciales que conecten espacios públicos e históricos, de igual forma, aprovechando las características propias de centro urbano, se ha combinado el uso comercial y habitacional en las periferias, coincidente con los usos de la zona de amortiguamiento.

Los demás usos recreativos, institucionales, culturales y otros se mantienen intactos. (Ver plano PU-2 en Anexos)

- **Jerarquía vial (PU-3):** En la propuesta de jerarquía vial se re-identificaron las vías principales, secundarias y terciarias, con el fin de proponer calles que serán peatonalizadas en su totalidad, así como para identificar las calles secundarias o terciarias que pueden ser peatonalizadas ciertas fechas. (Ver plano PU-3 en Anexos)
- **Sentido de calles (PU-4):** En la propuesta, se hizo poca intervención, para no quitar la legibilidad conocida de las calles; pero en la mayoría de vías secundarias, se plantean calles de un solo sentido, para aprovechar el espacio y poder generar ampliaciones en las actuales aceras, que son muy reducidas; todo ello, permitiendo un mejor flujo vehicular y mayor seguridad para el peatón. (Ver plano PU-4 en Anexos)
- **Estacionamientos (PU-5):** También se presentó una propuesta con lotes baldíos o potenciales identificados que son exclusivos para utilizar como edificios o zonas de parqueo, calles que pueden albergar autos estacionados a sus costados de forma permanente; principalmente en las vías secundarias y terciarias para no interferir en el flujo vehicular; así como, las vías en donde no es permitido el estacionamiento de vehículos. Con esta propuesta se pretende disminuir la contaminación visual del centro histórico, al igual que el congestionamiento vial y garantizar la seguridad para todos sus usuarios. (Ver plano PU-5 en Anexos)
- **Señalización vial (PU-6):** Como propuesta de señalización vial, se plantean la ubicación en donde se deberá colocar la respectiva señalética para generar una mayor legibilidad de la traza vial, así como disminuir los riesgos de accidentes viales en el C.U.V. (Ver plano PU-6 en Anexos)
- **Niveles de edificabilidad (PU-7):** Se propone regular el número de niveles permitidos de las nuevas edificaciones, así como intervenciones en las existentes. Al centro del C.U.V son permitidos de uno a dos niveles y en la periferia dos niveles o más, de manera que no se interfiera en la imagen urbana (Ver plano PU-7 en Anexos).



Tabla 17. VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE

Problema	Solución	Evidencia
Desarrollo urbano sin planificación	Plan de ordenamiento urbano y arquitectónico	ETAPA IV <i>Propuestas, Plan de ordenamiento para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.</i> (Pág. 141).
Pérdida de identidad cultural	Plan de conservación del patrimonio cultural	Apartado 4.8 <i>Planes</i> , literal A: <i>Plan de conservación del patrimonio cultural.</i> (Pág. 152).
Las nuevas generaciones no conservan las tradiciones	✓ Plan de difusión cultural e integración social	Apartado 4.8 <i>Planes</i> , literal E: <i>Plan de difusión cultural e integración social.</i> (Pág. 154).
Perfiles urbanos sin unidad	✓ Ordenanza para el Plan de ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque	Apartado 4.7 <i>Normativas</i> , Ordenanza para el Plan de ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque. <i>Título II: DISPOSICIONES RELATIVAS AL ORDENAMIENTO URBANO Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO.</i> (Pág. 9 de la ordenanza).



Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE

Problema	Solución	Evidencia
Aumento de contaminación y desorden en el Centro Histórico	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de cuidado ambiental Plan de conservación del patrimonio cultural	Apartado 4.8 <i>Planes</i> , literal A: <i>Plan de conservación del patrimonio cultural</i> ; literal B: <i>Plan de cuidado ambiental</i> , inciso iv; <i>Programa de manejo de desechos sólidos</i> . (Pág. 152).
Incremento de delincuencia e inseguridad	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de difusión cultural e integración social 	Apartado 4.8 <i>Planes</i> ; literal E: <i>Plan de difusión cultural e integración social</i> ; inciso xiii: <i>Programa comunitario para la integración social</i> (pág. 159).
Contaminación ambiental por desarrollo económico descontrolado	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Plan de cuidado ambiental Plan de ordenamiento urbano y arquitectónico	Apartado 4.8 <i>Planes</i> ; literal B: <i>Plan de cuidado ambiental</i> ; inciso iv: <i>Programa de manejo de desechos sólidos</i> (pág. 156). Literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano-arquitectónico</i> ; inciso vii: <i>Programa de imagen urbana</i> (pág. 157).
No hay presencia de entidades nacionales e internacionales en la conservación patrimonial	Propuesta de fortalecimiento institucional <ul style="list-style-type: none"> ✓ Propuesta de Alianzas internacionales 	Apartado 4.6 <i>Fortalecimiento institucional</i> ; Propuesta de organigrama de la Oficina de Ordenamiento y Desarrollo del C.U.V (pág. 153-154).



Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE

Problema	Solución	Evidencia
Ordenanzas y normativas locales no contemplan la conservación y la planificación urbanas	Ordenanza del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque Plan de ordenamiento urbano arquitectónico	Apartado 4.8 <i>Planes</i> ; Literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano–arquitectónico</i> (pág. 157). Ordenanza del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque (Pág)
Crecimiento poblacional y falta de empleo formal	Plan de desarrollo económico	Apartado 4.8 <i>Planes</i> ; Literal D: <i>Plan de desarrollo económico</i> ; inciso x: <i>Fortalecimiento financiero para apoyo de las M.Y.P.E</i> (pág. 159).
Equipamiento urbano no satisface la demanda comercial	Programa de creación de espacios públicos	Apartado 4.8 <i>Planes</i> ; Literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano–arquitectónico</i> ; inciso viii: <i>Programa de creación de espacios públicos</i> (pág. 159).
Deterioro de componentes urbanos y red vial	Programa de actualización de cartografía urbana Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles	Apartado 4.8 <i>Planes</i> , literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano–arquitectónico</i> , inciso vii: Programa de actualización de cartografía urbana (pág. 153); literal B: <i>Plan de cuidado ambiental</i> , inciso iii: Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles. (pág. 152).

Déficit de estacionamientos	<p>Programa de creación de nuevas edificaciones</p> <p>Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles</p>	<p>Apartado 4.8 Planes, literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano y arquitectónico</i>, inciso ix: <i>Programa de creación de nuevas edificaciones</i> (pág. 153); literal B: <i>Plan de cuidado ambiental</i>, inciso iii: Programa de implementación de elementos urbanos sostenibles. (pág. 152)</p>
-----------------------------	--	---

Tabla 13: VERIFICACIÓN DE PLAN DE ORDENAMIENTO DE C.U.V DE QUEZALTEPEQUE

Problema	Solución	Evidencia
Escasa vegetación y falta de acondicionamiento de lugares públicos	<p>Programa de conservación de áreas verdes</p> <p>Programa de creación y mantenimiento de espacios públicos</p>	<p>Apartado 4.8 Planes, literal B: <i>Plan de cuidado ambiental</i>, inciso v: <i>Programa de conservación de áreas verdes</i> (pág. 152); literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano y arquitectónico</i>, inciso viii: <i>Programa de creación y mantenimiento de espacios públicos</i>. (pág. 161)</p>
Elementos disonantes en las edificaciones	<p>Plan de ordenamiento urbano y arquitectónico</p>	<p>Apartado 4.8 Planes, literal C: <i>Plan de ordenamiento urbano–arquitectónico</i>, inciso vi: <i>Programa de imagen urbana</i>, artículo 1: <i>Creación de manual para rotulación y mobiliario urbana</i> (pág. 153).</p>

CONCLUSIONES

Con la redacción de este documento se pretende entregar una guía técnica a la Alcaldía de Quezaltepeque y al Ministerio de Cultura para el ordenamiento y conservación del El Casco Urbano Viejo de dicha municipalidad.

Como se pudo constatar, el C.U.V. presenta un alto riesgo ante la pérdida de su identidad cultural y valor patrimonial. El exceso de elementos discordantes, la poca uniformidad en su imagen urbana y la falta de orden en uso de suelo y vialidad son los principales factores amenazantes ante la destrucción de inmuebles históricos. Sin embargo, con la aplicación del plan presentado en este documento es posible revertir dichos factores de riesgo y, por el contrario; aprovechar las oportunidades que ofrece la ciudad de tal forma que se consiga una intervención integral y un beneficio tanto cultural, como social y económico.

Los beneficios que otorga el presente plan involucran tanto a la propia administración municipal al ser un instrumento técnico que aporté información para el desarrollo

de sus actividades. De igual forma se busca beneficiar a los habitantes de la ciudad de forma que tengas espacios limpios y ordenado, que recuperen su patrimonio histórico y cultural, ambientes urbanos para el desarrollo de actividades comerciales y lúdicas que cuenten con confort y seguridad. Así mismo se busca el beneficio de los actores en el ámbito comercial dentro del C.U.V., con la propuesta de nuevos espacios comerciales y el mejoramiento de los ya existentes, así como la búsqueda de inversión y consumo exterior de la ciudad que permita una mejor fuente de ingresos.

Quezaltepeque es una ciudad que tiene mucho potencial turístico y cultural y con la correcta administración de sus recursos estos se podrán explotar de una forma sostenible en beneficio del municipio. A su vez existe un alto arraigo de los habitantes a la ciudad por lo que se percibe una buena recepción de los planes, programas y proyecto aquí propuestos.



RECOMENDACIONES

- Para la correcta aplicación del presente plan se sugiere de manera indispensable la creación de una unidad especial dentro de la estructura administrativa de la alcaldía que se encarga exclusivamente del ordenamiento y conservación del C.U.V. De igual forma, se deberá contar con aprobación del Ministerio de Cultura para la ejecución de planes o programas en los que esta entidad sea requerida.
- Se recomienda dar prioridad a los proyectos detonantes como el Paseo 3 de mayo y la recuperación de los portales comerciales ya que este proyecto dotará de una revitalización de la vida urbana en el corazón de la ciudad y puede realizarse por medio de fases que permita una inversión gradual de capital.
- Para una mejor claridad del sistema vial es aconsejable evitar los cambios de sentidos de calles de forma arbitraria, y hacer de conocimiento público tanto a las entidades propietarias de rutas de buses como a la población general de manera anticipada los sentidos definitivos y la jerarquía vial a utilizar.
- Los insumos presentados en este documento tales como: Planos de Cartografía Urbana, Manuales de uso de color, Manuales de diseño de fachadas y Ordenanza Municipal deberán contar con la aprobación tanto del Ministerio de Cultura como del Consejo Municipal ya que esta información se presenta a nivel de una propuesta y no posee un carácter regulador sin su previa aprobación.



FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

SITIOS WEB

- Ministerio de Obras Públicas, (2010). *Autoridades y descripción de funciones*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://mop.gob.sv>
- Fundaungo.org.sv. (2022). *Aportes al debate*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://www.fundaungo.org.sv/aportes-al-debate>.
- World business council for sustainable development. (2018). *Ciudades y Movilidad*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://www.wbcsd.org/Programs/Cities-and-Mobility>
- Ministerio de Educación. (2022). *Estadísticas Educativas archivos - Ministerio de Educación*. Consultado marzo 2022, desde las url: <https://www.mined.gob.sv/category/estadisticas-educativas/>.
- *Jane Jacobs*. Arkiplus. (2022). Consultado marzo 2022, desde la url: <https://www.arkiplus.com/jane-jacobs/>.
- Digestyc.gob.sv. (2022). *Población - DIRECCION GENERAL DE ESTADISTICA Y CENSOS*. Consultado marzo 2022, desde la url: <http://www.digestyc.gob.sv/index.php/temas/des/poblacion-y-estadisticas-demograficas/censo-de-poblacion-y-vivienda/poblacion-censos>.
- Transparencia.gob.sv. (2022). *Portal de Transparencia - El Salvador*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://www.transparencia.gob.sv/institutions/quezaltepeque-la-libertad>.
- Alcaldía Municipal de Quezaltepeque, (2022). *Quezaltepeque. gob.sv*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://quezaltepeque.gob.sv/>



- Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, (2016). *Quezaltepeque*. Consultado marzo 2022, desde la url: <https://isdem.gob.sv>
- Salazar, R. (2022). *Quezaltepeque al brinco de la historia*. Consultado marzo 2022, desde la url: <http://quezaltepequealbrinco.blogspot.com/>.
- Staff, T. (2022). *Proyectos Estratégicos - IMPLAN Torreón*. Trcimplan.gob.mx. Consultado marzo 2022, from <http://www.trcimplan.gob.mx/proyectos/index.html>.
- Naciones Unidas. (2015). *Desarrollo sostenible - Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Consultado en marzo 2022, desde la URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>.

DOCUMENTOS

- Municipio de Quezaltepeque, Plan Estratégico participativo (2015–2019)
- Ampliación Plan de Desarrollo Territorial región del Valle de San Andrés
- Municipio de Quezaltepeque, Plan Operativo Anual Municipal año 2021
- Kelsen, Hans. *Teoría General Del Derecho*, Trillas, México, D. F., 1994b.
- Tesis universitaria “Quezaltepeque: Historia de su producción y mercado, 1874–1920”, 2015, Universidad de El Salvador, El Salvador.
- Informe sobre la violencia homicida en El Salvador al 31 de diciembre 2020
- Carrión, Fernando (comp.): *Centros históricos en América Latina y El Caribe*, Ed. BIDUNESCO–MCF, Quito, 2001.



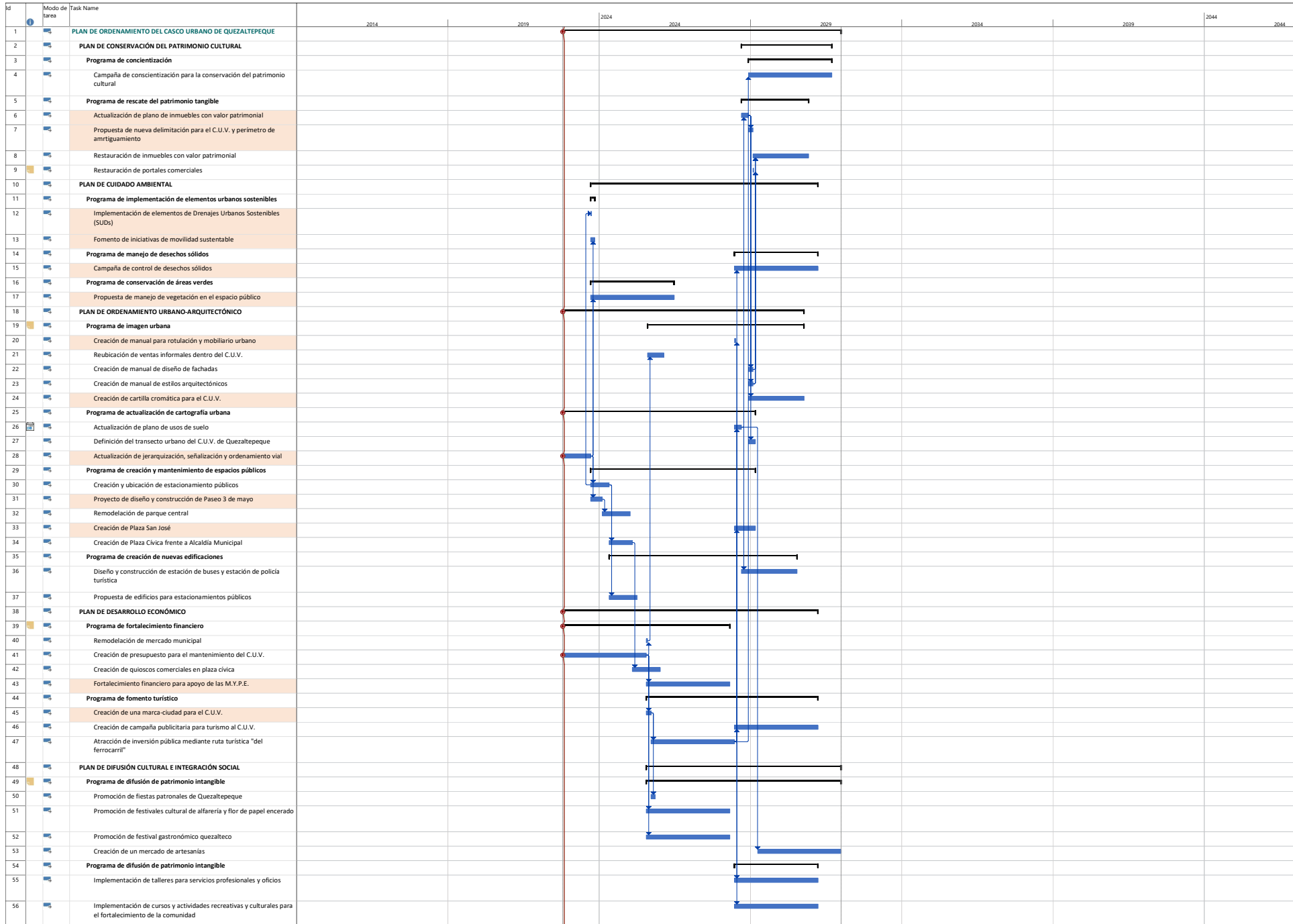
- Intervención sobre la Imagen Urbana en Centros Tradicionales, Proyecto de Renovación Urbana: Funicular–Trolebús, Mérida, Venezuela. Beatriz Gil S. y Morella Briceño A., 2005.
- Manual Para La Conservación Del Patrimonio Arquitectónico De Sucre, Primera edición, 2011
- Manual Ilustrado para la complementación de la ficha de inventario de inmuebles con valor cultural, Concultura
- Reglamento de la ley especial de protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
- Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los municipios Aledaños con sus Anexos.
- Esquema Director, Plan Director 2030, COAMSS – OPAMSS, San Salvador, 2016.

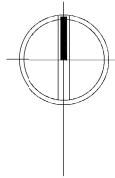
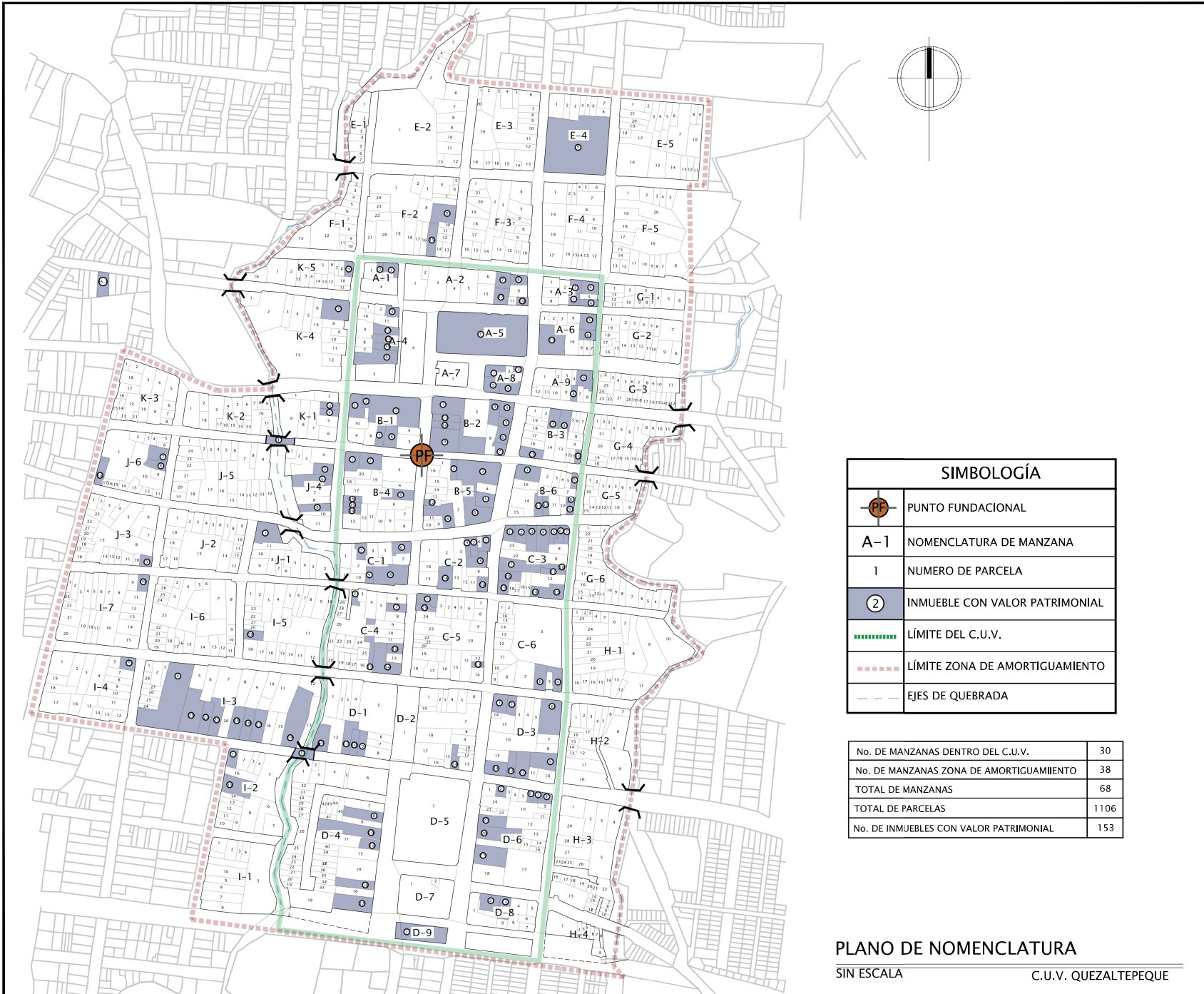
LIBROS

- Bazant S, J. (2014). *Manual de diseño urbano*. Editorial Trillas.
- Harris, W., & Rodríguez Camilloni, H. (1975). *El crecimiento de las ciudades en América Latina*. Centro Regional de Ayuda Técnica, Agencia para el Desarrollo Internacional.
- Gehl, J., (2014). *Ciudades para la gente*. Buenos Aires: Infinito.
- Lynch, K., (1976). *La imagen de la ciudad*. Buenos Aires: Infinito.
- Gehl, J., Peñalosa, E., & Valcarce, M. (2018). *La humanización del espacio urbano*. Editorial Reverté.



ANEXOS





ALCALDÍA DE
 QUEZALTEPEQUE

SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
A-1	NOMENCLATURA DE MANZANA
1	NUMERO DE PARCELA
	INMUEBLE CON VALOR PATRIMONIAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	LÍMITE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
	EJES DE QUEBRADA

No. de MANZANAS DENTRO DEL C.U.V.	30
No. de MANZANAS ZONA DE AMORTIGUAMIENTO	38
TOTAL DE MANZANAS	68
TOTAL DE PARCELAS	1106
No. DE INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL	153

DOCENTE:
 MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
 NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
 CASCO URBANO VIEJO,
 QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
 BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
 BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
 BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

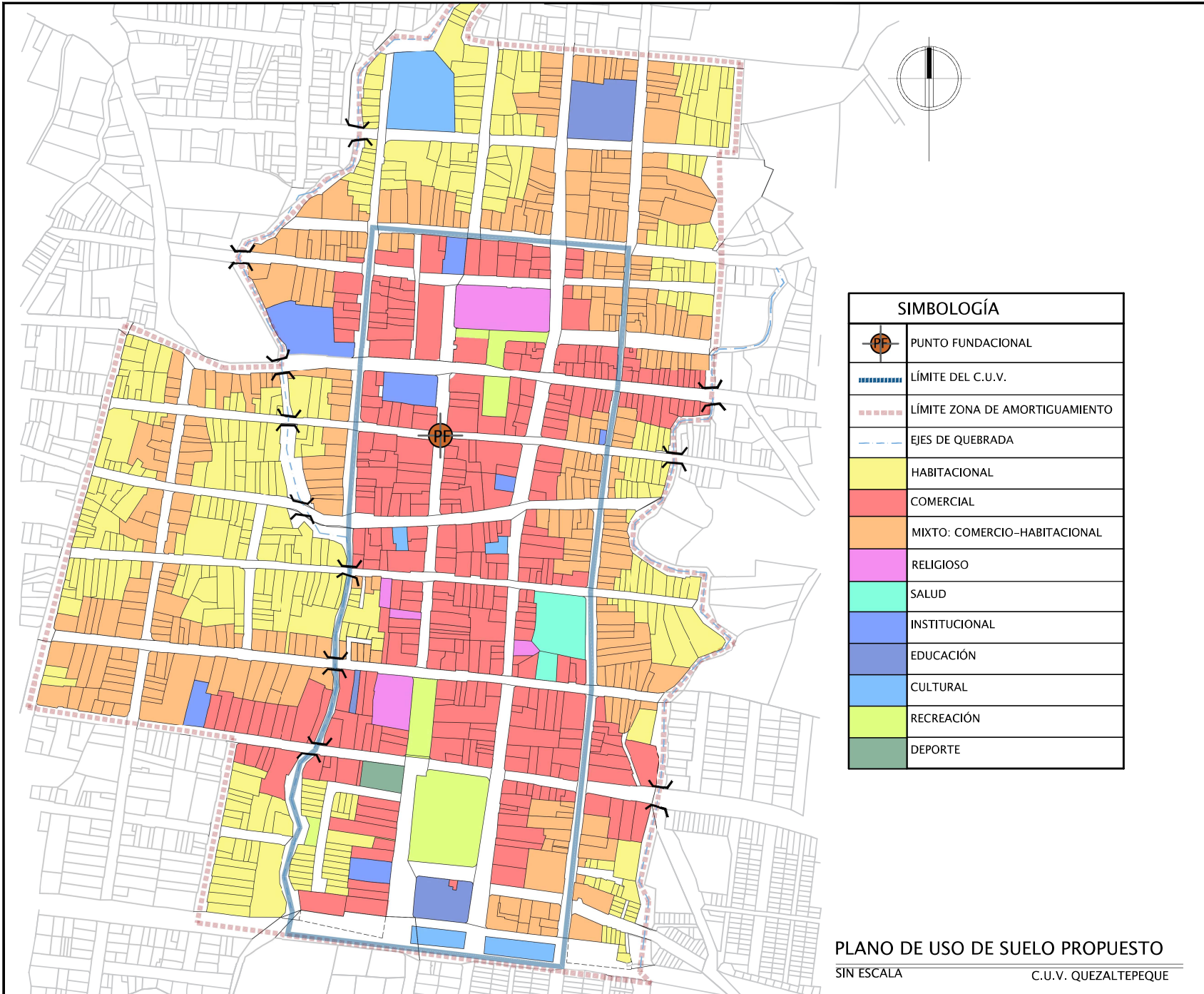
CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO PROPUESTA DE
 NOMENCLATURA E
 INMUEBLES CON VALOR
 CULTURAL**

PLANO DE NOMENCLATURA

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: PU-1
------------------	----------------------	----------------------



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	LÍMITE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
	EJES DE QUEBRADA
	HABITACIONAL
	COMERCIAL
	MIXTO: COMERCIO-HABITACIONAL
	RELIGIOSO
	SALUD
	INSTITUCIONAL
	EDUCACIÓN
	CULTURAL
	RECREACIÓN
	DEPORTE

PLANO DE USO DE SUELO PROPUESTO
SIN ESCALA C.U.V. QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:

MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:

CASCO URBANO VIEJO, QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:

BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:

PLANO DE USO DE SUELO PROPUESTO

ESC:

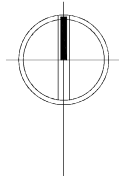
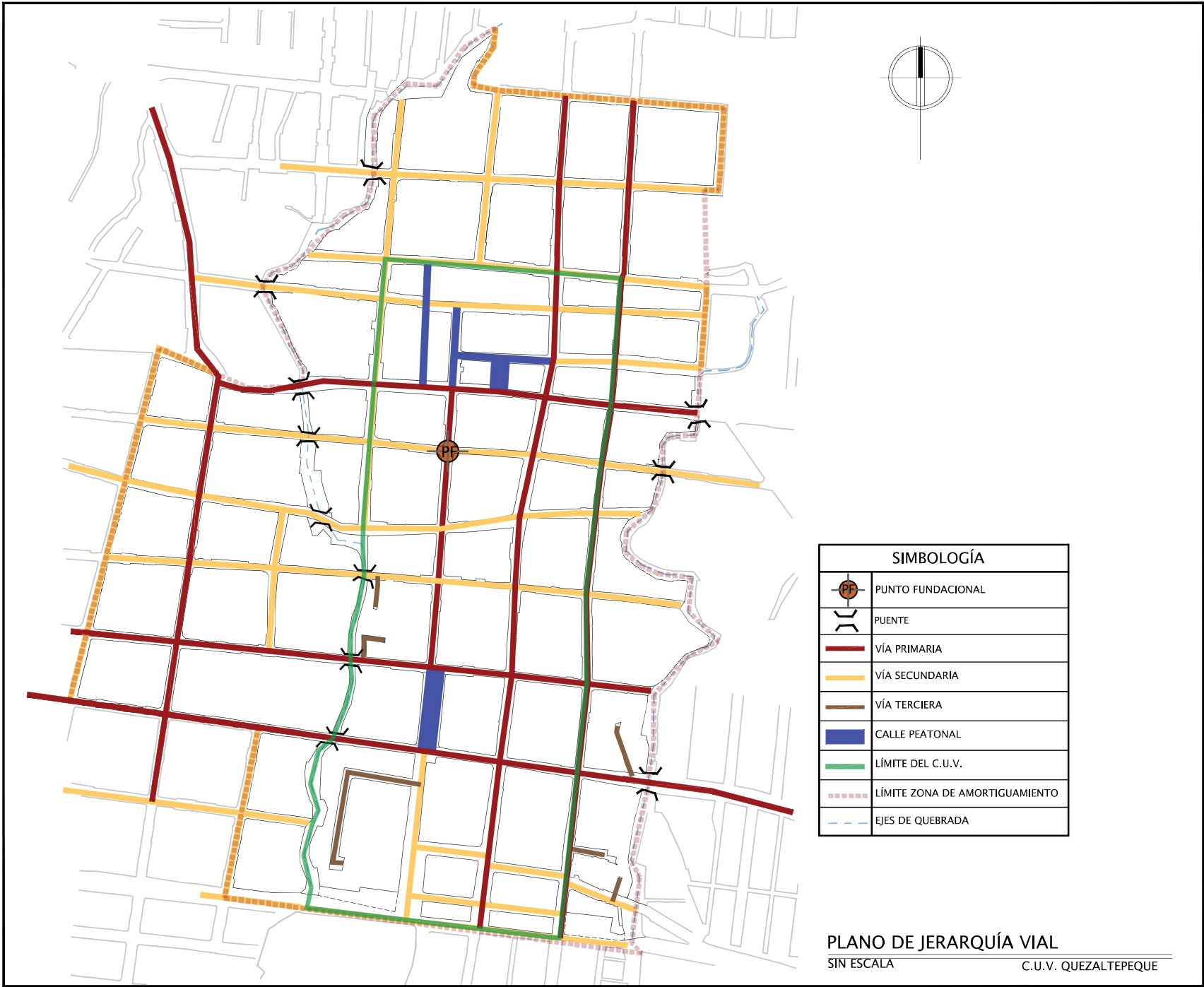
INDICADA

FECHA:

05-09-2022

HOJA:

PU-2



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	PUENTE
	VÍA PRIMARIA
	VÍA SECUNDARIA
	VÍA TERCERA
	CALLE PEATONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	LÍMITE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
	EJES DE QUEBRADA

PLANO DE JERARQUÍA VIAL

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
 FACULTAD DE INGENIERÍA Y
 ARQUITECTURA
 PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
 URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
 QUEZALTEPEQUE

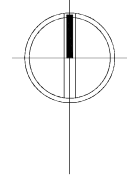
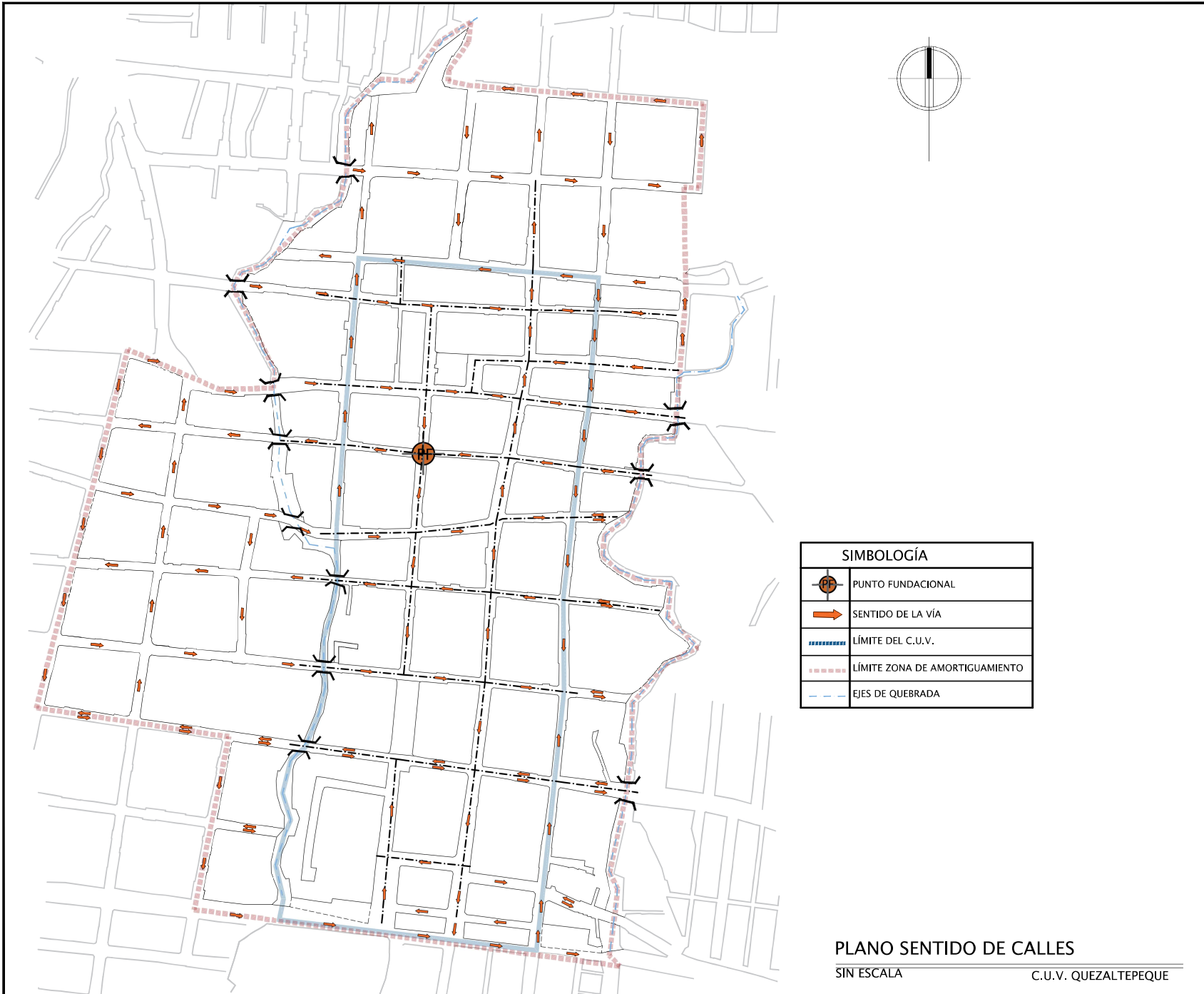
DOCENTE:
 MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
 NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
 CASCO URBANO VIEJO,
 QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
 BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
 BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
 BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO PROPUESTA
 DE JERARQUÍA VIAL**

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: PU-3
------------------	----------------------	----------------------



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	SENTIDO DE LA VÍA
	LÍMITE DEL C.U.V.
	LÍMITE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
	EJES DE QUEBRADA

PLANO SENTIDO DE CALLES

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
 FACULTAD DE INGENIERÍA Y
 ARQUITECTURA
 PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
 URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
 QUEZALTEPEQUE

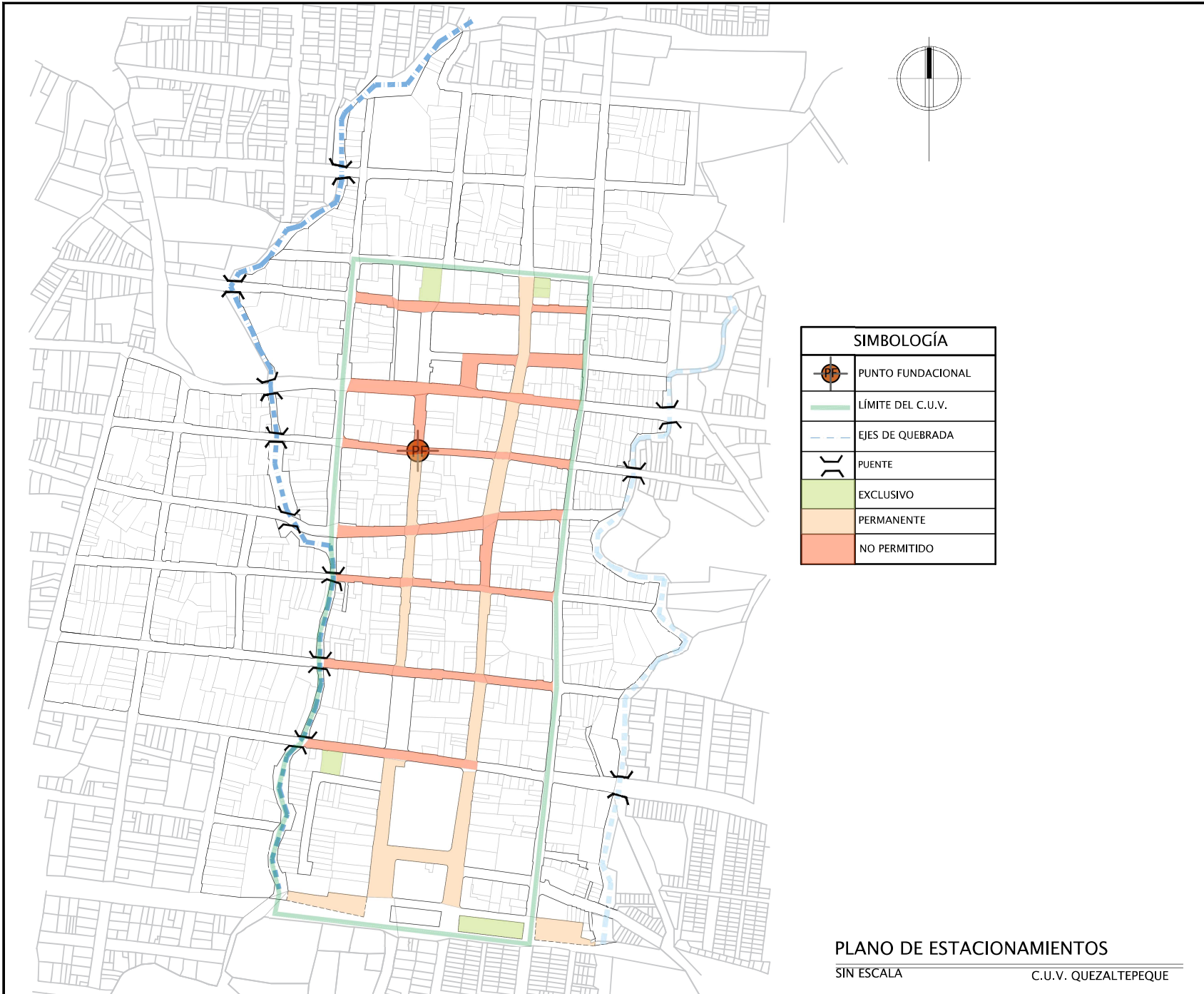
DOCENTE:
 MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
 NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:
 CASCO URBANO VIEJO,
 QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:
 BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
 BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
 BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:
**PLANO PROPUESTA DE
 SENTIDO DE CALLES**

ESC: INDICADA	FECHA: 05-09-2022	HOJA: PU-4
------------------	----------------------	----------------------



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	EJES DE QUEBRADA
	PUENTE
	EXCLUSIVO
	PERMANENTE
	NO PERMITIDO

PLANO DE ESTACIONAMIENTOS

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
 FACULTAD DE INGENIERÍA Y
 ARQUITECTURA
 PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
 URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
 QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:

MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
 NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:

CASCO URBANO VIEJO,
 QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:

BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
 BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
 BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:

**PLANO PROPUESTA DE
 ESTACIONAMIENTO
 URBANO**

ESC:

INDICADA

FECHA:

05-09-2022

HOJA:

PU-5



ALCALDÍA DE
 QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:

MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
 NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:

CASCO URBANO VIEJO,
 QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:

BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
 BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
 BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:

PLANO DE SEÑALIZACIÓN
 PROPUESTO

ESC:

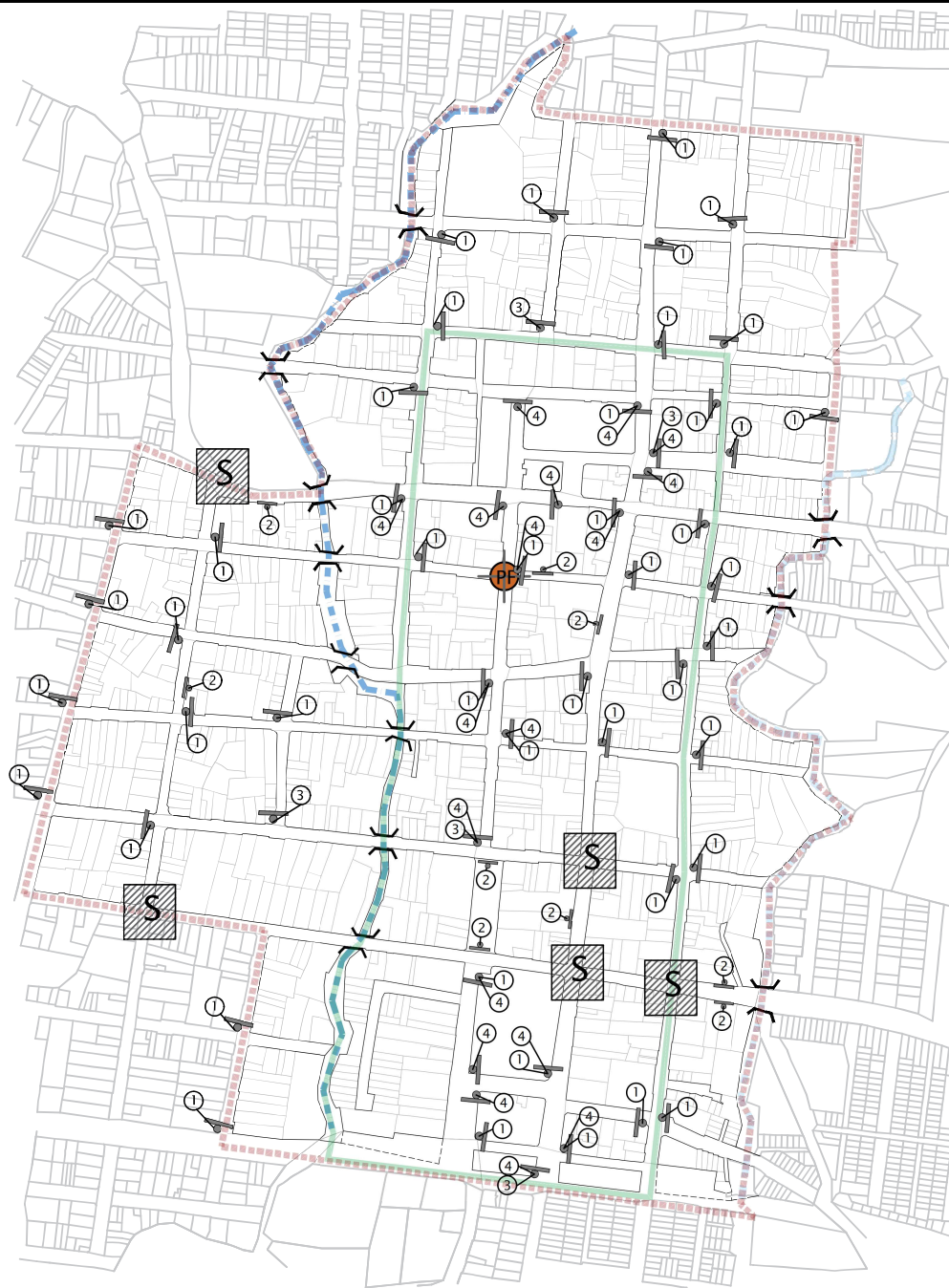
INDICADA

FECHA:

05-09-2022

HOJA:

PU-6

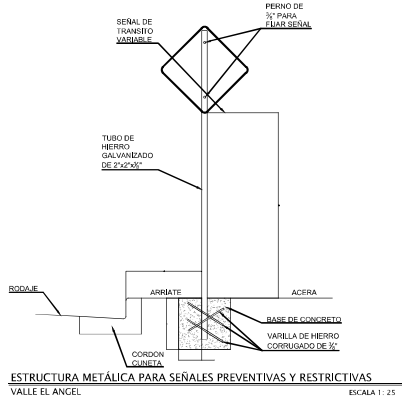


SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	EJES DE QUEBRADA
	PUENTE
	UBICACIÓN DE SEÑALIZACIÓN VERTICAL
	SEMÁFORO

CUADRO DE SIMBOLOGÍA VERTICAL		
SEÑALES DE	CÓDIGO	SÍMBOLO
REGLAMENTACIÓN	1	 R-1-1
	2	 R-10-1
	3	 R-1-2
PREVENCIÓN	4	 P-9-4

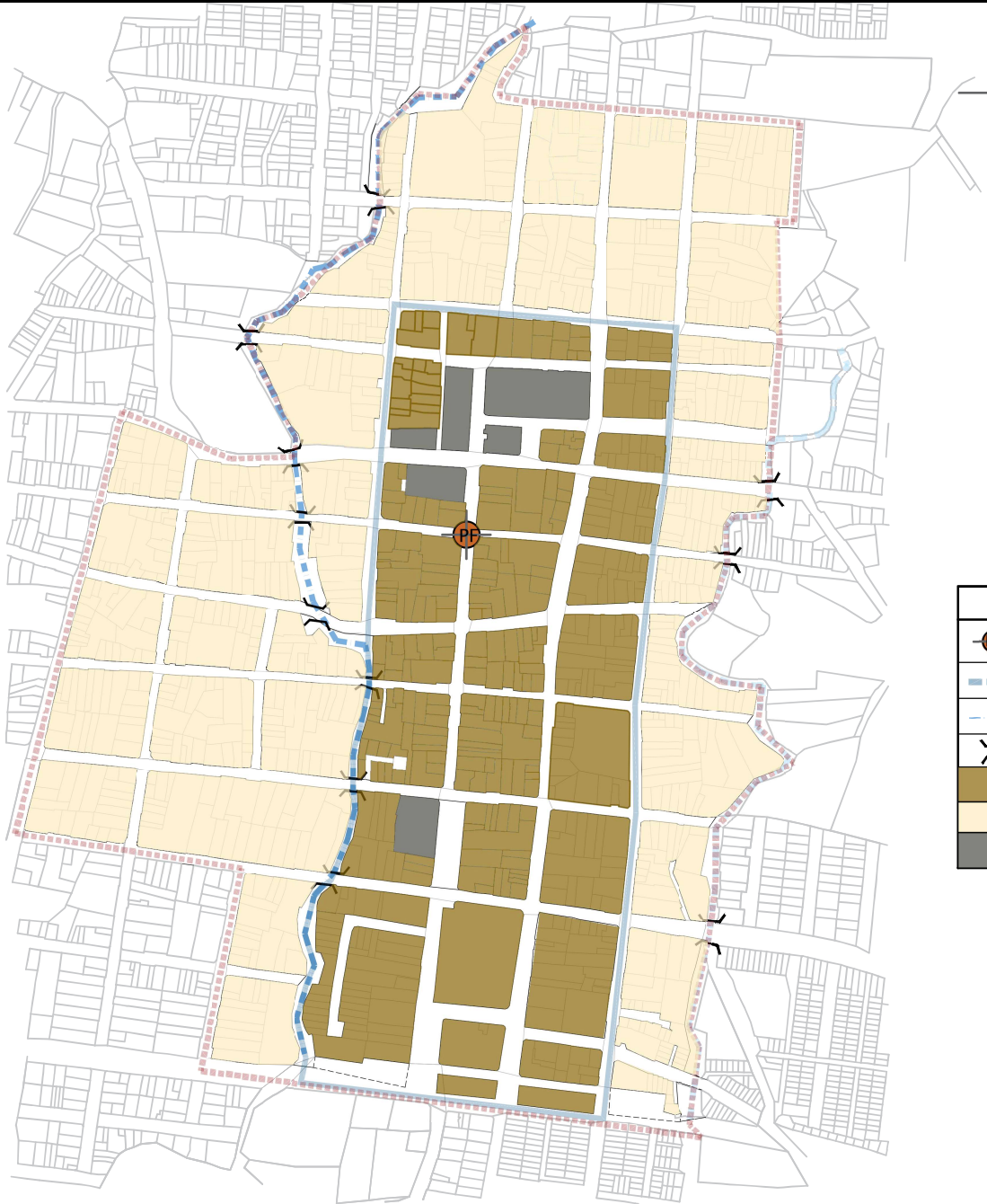
NOTAS GENERALES DE SEÑALIZACION VERTICAL:

- LAS DIMENSIONES DE LAS SEÑALES PREVENTIVAS, RESTRINGIVAS E INFORMATIVAS TENDRAN LAS DIMENSIONES ESTABLECIDAS DE ACUERDO AL MANUAL DE DISPOSITIVOS PARA EL CONTROL DEL TRANSITO EN CALLES Y CARRETERAS SECA.
- LOS POSTES DEBERAN ESTAR SEPARADOS EN LA PARTE SUPERIOR CON LAMINA DE 1/8"
- LOS PERNOS TUERCAS Y ARANDELAS DE ACERO GALVANIZADO (SEGUN ASTM-153) EXCEPTO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO.
- TODOS LOS ANGULARES, PLETINAS Y LAMINAS SERAN DE ACERO GALVANIZADO (SEGUN ASTM-499)
- TODAS LAS ESTRUCTURAS ESTARAN EMBEVIDAS EN CONCRETO SIMPLE DE 210kg/cm²
- TODAS LAS ESTRUCTURAS DEBERAN PROTEGERSE CON DOS MANOS DE PINTURA ANTICORROSIVA



ESTRUCTURA METÁLICA PARA SEÑALES PREVENTIVAS Y RESTRINGIVAS
 VALLE EL ANGEL ESCALA 1:25

PLANO DE SEÑALIZACIÓN PROPUESTO
 SIN ESCALA C.U.V. QUEZALTEPEQUE



SIMBOLOGÍA	
	PUNTO FUNDACIONAL
	LÍMITE DEL C.U.V.
	EJES DE QUEBRADA
	PUENTE
	1-2 NIVEL
	2-3 NIVELES
	3-4 NIVELES

PLANO DE ALTURAS PERMITIDAS

SIN ESCALA

C.U.V. QUEZALTEPEQUE

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERÍA Y
ARQUITECTURA
PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO
URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE



ALCALDÍA DE
QUEZALTEPEQUE

DOCENTE:

MSC. ARQ. FRANCISCO ERNESTO
NAVAS QUEZADA

UBICACIÓN:

CASCO URBANO VIEJO,
QUEZALTEPEQUE, LA LIBERTAD

PRESENTA:

BR. MARÍA NOEMÍ AYALA A.
BR. EMILIA MARÍA SALGUERO S.
BR. LUIS EDUARDO VARELA M.

CONTENIDO DE LA HOJA:

**PLANO PROPUESTA
DE ALTURAS PERMITIDAS**

ESC:

INDICADA

FECHA:

05-09-2022

HOJA:

PU-7

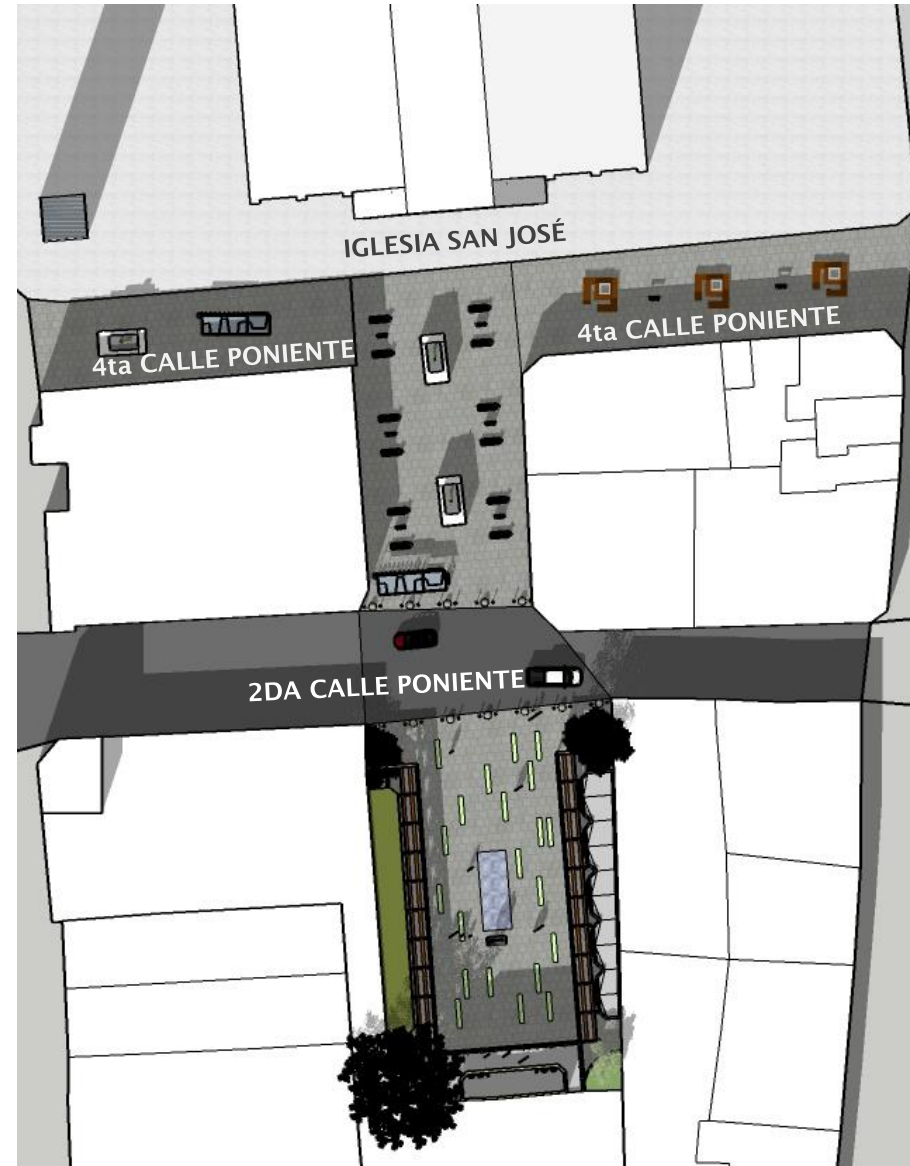
PLAZA SAN JOSÉ

La creación de la plaza San José surge como una iniciativa para revitalizar el espacio público de la zona y al mismo tiempo resaltar la vistosidad de la iglesia San José, la cual, actualmente, se encuentra invadida en sus alrededores por el comercio informal.

1. ACERCA DEL PROYECTO



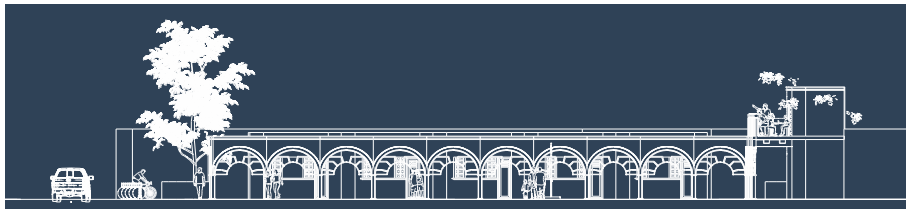
2. SECTOR NORTE DEL PROYECTO



3. VISTA AÉREA DE PROYECTO



4. SECTOR SUR DEL PROYECTO



5. SECCIÓN PORTALES COMERCIALES

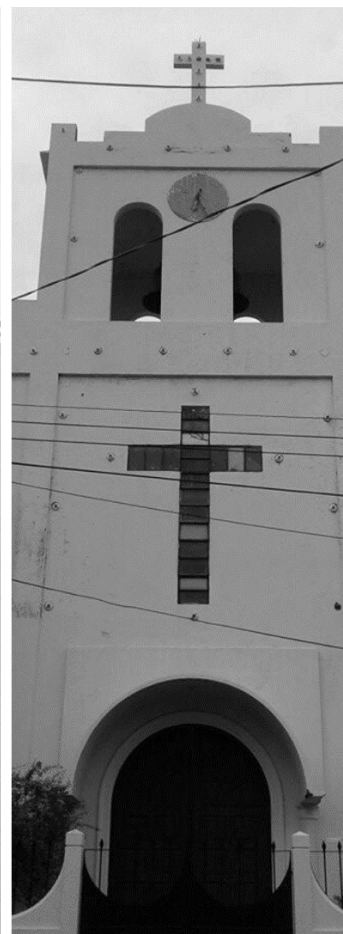
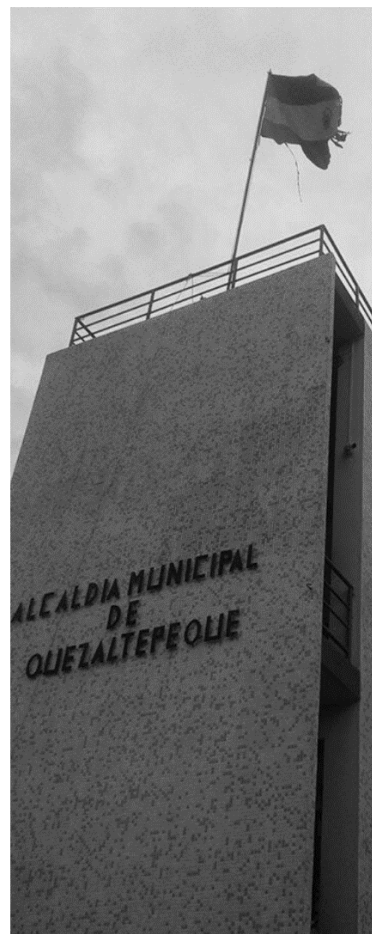
PLAZA SAN JOSÉ

También se pretende una intervención integral, en el que se prioricen otros tipos de movilidad, mediante la peatonalización de un tramo de la 4ta calle poniente, así como la implementación de nuevo mobiliario urbano que sea resistente y se adapte al carácter y diseño de la plaza; no menos importante, el reordenamiento del comercio a través de los portales comerciales e implementación culturales.

6. ACERCA DEL PROYECTO

ORDENANZA PARA EL C.U.V.

QUEZALTEPEQUE -
LA LIBERTAD



El Concejo Municipal de Quezaltepeque, Departamento de La Libertad,

CONSIDERANDO:

I. Que de conformidad al artículo 204, numerales 3 y 5, de la Constitución, los municipios son autónomos, y parte de su autonomía consiste en gestionar libremente en las materias de su competencia, así como decretar las ordenanzas y reglamentos locales pertinentes.

II. Que según el artículo 4, numeral I, del Código Municipal es competencia de los municipios la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local.

III. Que para ordenar el territorio y contar con los instrumentos técnicos y jurídicos apropiados para lograr un desarrollo sostenible y sustentable del municipio de Quezaltepeque es necesario contar con la aprobación de planes de desarrollo y de ordenamiento local.

IV. Que se ha elaborado el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque con el objetivo de

ordenar y planificar el territorio urbano, respetando el medio ambiente natural y garantizando la preservación del patrimonio cultural edificado.

V. Que para poder ejecutar el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque es imperativo aprobar el instrumento jurídico apropiado que es una ordenanza.

VI. Que con este instrumento normativo se pretende dar seguridad jurídica a los propietarios de los inmuebles ubicados en el ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque al momento de llevar a cabo cualquier intervención en los mismos.

VII. Que de conformidad al artículo 3 último inciso, de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador considera, como bienes culturales todos aquellos monumentos de carácter arquitectónico, escultórico, urbano, jardines históricos, plazas, conjuntos históricos, vernáculos y etnográficos, centros históricos, sitios históricos y zonas arqueológicas.

VIII. Que de conformidad con el Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador en

el artículo 19 expresa que "Los municipios colaborarán con el Ministerio a fin de proteger y conservar los Bienes Culturales situados en su circunscripción. Y para ello atenderán a las funciones y deberes establecido en la Ley Especial y su Reglamento y la legislación municipal vigente".

POR TANTO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, DECRETA la siguiente:

ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DEL CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Objeto de la Ordenanza

Art. 1.- La presente ordenanza tiene por Objeto regular la aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque; especificar cuál será la actuación urbanística y los requisitos que deberá cumplir cualquier persona, natural o jurídica, interesada en ejecutar un proyecto en esta zona; así como establecer los lineamientos a seguir para proteger el patrimonio cultural edificado y medio ambiente urbano. Además, especificar las actuaciones de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, el cual establece que debe "identificar, normar, conservar, cautelar, investigar y difundir el patrimonio cultural salvadoreño". Y de la Alcaldía Municipal de

Quezaltepeque, de conformidad a los instrumentos de regulación que se detallarán más adelante en esta Ordenanza.

Alcances

Art. 2.- La presente ordenanza se aplicará, únicamente, a la zona que se describe a continuación: al NORTE, Octava Calle Poniente; al PONIENTE, sobre el borde de la zona de protección de la Quebrada El Coyol y la Segunda Avenida Norte; al SUR, Séptima y Novena Calle Oriente; al ORIENTE, Primera Avenida Sur, Avenida Delgado y Avenida 3 de Mayo; tal cual aparece en el Plano de Nomenclatura del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio.

Ámbito especial de aplicación

Art. 3- La presente ordenanza se aplicará a las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que realicen actuaciones en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, relacionadas con la planificación y ejecución de obras.

Autoridades competentes

Art. 4.- Las autoridades competentes para aplicar esta ordenanza son: la Alcaldía Municipal de Quezaltepeque, a través del Concejo Municipal, apoyado de la dependencia municipal de control y ordenamiento territorial y de otras dependencias municipales afines al caso. Asimismo, es autoridad competente la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA en cuanto lo establecido en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.

Instrumentos de regulación

Art. 5.- Las resoluciones a los trámites y permisos otorgados en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque por las autoridades competentes mencionadas en el artículo anterior, se realizarán utilizando los siguientes instrumentos de regulación:

- a) Los artículos de la presente ordenanza
- b) El Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio.

c) Manual de diseño de fachadas

d) La cartografía urbana actualizada y propuesta, que junto con esta ordenanza forman un solo instrumento jurídico de regulación del territorio:

- Plano No.1 Nomenclatura

- Plano No.2 Uso de Suelo Propuesto

- Plano No. 3 Jerarquía Vial

- Plano No. 4 Sentido de Calles

- Plano No.5 Estacionamientos urbanos

- Plano No. 6 Señalización

- Plano No. 7 Alturas permitidas

e) Manual. Criterios, y especificaciones técnicas de intervención para obras menores según casos tipificados dentro del Conjunto Histórico de interés cultural y su zona de amortiguamiento de la ciudad de Quezaltepeque.

f) Acuerdos municipales aprobados sobre la base de sus atribuciones que le confiere el Código Municipal, otras leyes u

ordenanzas, para proyectos en particular, en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Definiciones

Art. 6.- Para la aplicación de la presente ordenanza se entenderán las siguientes definiciones:

Alcantarillado sanitario: es la red de tuberías o canales que se utilizan para recolectar y transportar las aguas residuales hasta su punto de tratamiento y vertido.

Anteproyecto: trazado preliminar de un proyecto en el que, sin llegar a los últimos detalles y a sus definiciones precisas, si están fijadas sus líneas generales de distribución de ambientes, relación entre ellos, superficies aproximadas, usos, tipos de edificación y otros grandes rasgos como estructura y sistemas constructivos.

Asistencia técnica: es la colaboración especial que otorga la Alcaldía Municipal a través de la unidad de control y ordenamiento territorial, para orientar las necesidades de las

personas interesadas en obtener el permiso de construcción u otro tipo de obras en edificaciones o espacios urbanos.

Autorización: es un documento que hace constar el estar de acuerdo con la obra de construcción propuesta, el cual es emitido por instituciones gubernamentales especializadas en la temática de construcción, como es el caso de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y otros; y representa un requisito previo para que el interesado obtenga el permiso o licencia de obra municipal. Este documento no constituye el permiso de construcción.

Calificación de Lugar: instrumento que otorgado por la municipalidad define el uso del suelo de acuerdo con el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque. Este instrumento no constituye el permiso de construcción.

Conjunto histórico: todo grupo de construcciones y de espacios que constituyen un asentamiento humano en el medio urbano o rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el

punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, estético o socia cultural.

Conservación: es la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un edificio que por sus características urbanas, arquitectónicas, históricas o de uso, son parte del patrimonio cultural edificado.

Construcción: acción y efecto de edificar o ejecutar una obra propia ya sea de la arquitectura o de la ingeniería o de ambas.

Contribución especial: es el tributo establecido, en una ordenanza, por los Concejos Municipales, y que se caracteriza porque el contribuyente recibe, real o presuntamente, un beneficio especial derivado de la ejecución de obras públicas, realizadas por el municipio.

Demolición: es la acción de retirar añadidos, parte o toda la edificación que, por su ubicación en mal estado de conservación, riesgo o que desvirtúe sus características de diseño.

Descontextualizado: responde a un edificio, sector, o elemento de este que presente características que lo identifiquen fuera de orden o equilibrio del resto del conjunto arquitectónico.

Estabilidad estructural: Condición de un edificio que garantiza su seguridad y uso.

Ejes verdes: son el conjunto de arriates distribuidos de una manera secuencial en las vías públicas.

Imagen urbana: las características tipológicas, arquitectónicas y urbanas de una ciudad o de un sector de la ciudad.

Línea de construcción: documento otorgado por la municipalidad que señala los derechos de vía del sistema vial ante una propiedad. Este documento no constituye permiso de construcción.

Mantenimiento: obras que tienen como objetivo evitar que el edificio se deteriore, esencialmente para mantener condiciones de higiene y ornato sin afectar la estructura o alterar las características formales y funcionales de los edificios.

Microambiente: son pequeños sitios del espacio público abierto que se encuentran dentro de los ejes verdes, que permite interactuar a la población con la naturaleza y el paisaje urbano. Puede combinar dimensiones diferentes para la recreación pasiva y contemplativa.

m.s.n.m.: es la cota de altura medida en metros sobre el nivel del mar.

Nueva arquitectura: se entenderá como aquellas edificaciones de construcción reciente ya sea independiente o dependiente de otra edificación en la misma parcela.

Patrimonio cultural: está constituido por los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, paleontológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones artísticas como son musicales, literarias y escénicas y aquellas representaciones de la cultura popular.

Patrimonio cultura edificado: está constituido por edificaciones que reúnen valores culturales de una gran importancia arquitectónica, constructiva, urbanística, histórica, social y de antigüedad.

Parcelaciones: división del suelo rústico, con el fin de construir parcelas urbanas aptas para la edificación.

Parque barrial: zonas verdes obtenidas por cesión obligatoria en los procesos de urbanización, así como los parques tradicionales existentes y proyectados en el área urbana y urbanizable con área de 500 a 1,000 metros cuadrados.

Parque ecológico: área de alto valor escénico y/o biológico que, por sus condiciones de localización y accesibilidad, se destina a la preservación, restauración y aprovechamiento sostenible de sus elementos biofísicos, para educación ambiental y recreación pasiva.

Parque urbano: son aquellos mayores a 1,000 metros cuadrados, que pueden dar atención a uno o varios barrios con facilidades para ofrecer tanto actividades pasivas como activas.

Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque: instrumento técnico y legal que promueve el desarrollo urbano equilibrado e integral a través de planes, normativas, programas y lineamientos de actuación, y tiene como principal objetivo contribuir a mejorar la calidad de vida de la población.

Plan parcial: instrumento mediante el cual se desarrolla y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Permite definir el tamaño y condiciones mínimas que deben tener los predios que van a incorporarse al desarrollo urbano, con el fin de que el nuevo suelo tenga las vías, equipamientos y usos adecuados, es decir, para que constituyan una parte completa de ciudad, de acuerdo con los objetivos del modelo de ordenamiento urbano.

Permiso o licencia de obra: instrumento jurídico que emite la municipalidad donde se garantiza el cumplimiento de las normas de construcción establecidas tanto a nivel municipal como nacional. Luego de la obtención de este permiso se podrán iniciar las obras respectivas.

Permiso de habitar: es un instrumento otorgado por la municipalidad que concede el uso, funcionamiento y ocupación de una edificación, luego de finalizar las obras de construcción.

Permiso de parcelación o urbanización: instrumento legal otorgado por la municipalidad por medio del cual se garantiza el cumplimiento de las normas de parcelación y/o urbanización, para luego ser iniciadas las obras respectivas.

Proyecto: conjunto de planos y demás documentación escrita que explica con todo detalle los por menores tanto espaciales como estructurales y económicos de una obra que se pretende realizar.

Proyectos habitacionales: es todo proyecto de urbanización y/o construcción que incluye usos habitacionales tales como: vivienda unifamiliar y/o apartamentos y que puede estar combinado a otros usos del suelo tales como: comercio, equipamiento, áreas verdes y otros.

Recepción de obra: documento que garantiza la aceptación de las obras de parcelación y/o urbanización, construcción, el cual ha sido realizado de acuerdo a los planos y documentos legalmente aprobados e iniciar los trámites respectivos para el permiso de habitar.

Reductores de velocidad: es un dispositivo físico para el control de tráfico orientado a reducir la velocidad de circulación

de los automotores, mejorar la velocidad vial y la calidad de vida; tales como: redondeles, mini redondeles, vibradores, túmulos, cambios de textura, entre otros.

Rehabilitación: comprende acciones para mejorar las condiciones de funcionalidad y habitabilidad de un edificio. Implica realizar obras de conservación integral o parcial en la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto al interior como al exterior.

Renovación urbana o revitalización: reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

Restauración: constituye el grado máximo de conservación, ya que comprende todos aquellos procedimientos técnicos que buscan reestablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad, sin falsearlo. Y tiene como finalidad asegurar su conservación y revelar o restituir su valor y cualidades estéticas o históricas. La liberación, consolidación, reintegración, integración y

reconstrucción son los tipos de intervención más frecuentes en la restauración.

Rótulos tipo caballete: son rótulos movibles compuestos por dos superficies unidas en la parte superior de modo que formen el lomo del rótulo y pueda extenderse en forma de "A" sostenido en cuatro patas.

Sistema de abastecimiento de agua potable: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo proveer de agua potable a un proyecto y/o a una comunidad. Tal conjunto o sistema comprende: las fuentes de abastecimiento, los sistemas de desinfección y tratamiento, los equipos de bombeo, las tuberías de impelencia y/o aducción, los tanques de almacenamiento, la red de distribución y todos los dispositivos de control y maniobra.

Sistemas de drenaje sanitario: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo la evacuación y disposición final de las aguas residuales. Tal conjunto o sistema comprende: las alcantarillas sanitarias con sus pozos de visita, los colectores maestros de descarga y los sistemas de tratamiento y obras civiles complementarias.

Sistema de drenaje pluvial: es el conjunto o sistema de obras, instalaciones y servicios que tienen por objetivo canalizar la escorrentía en exceso generada por las precipitaciones hasta los cuerpos receptores. Tal conjunto o sistema comprende: los tragantes, las cunetas, los canales, las alcantarillas pluviales con sus pozos de visita, los colectores maestros de descarga, los sistemas de detención de aguas lluvias y obras civiles para las descargas a los cuerpos receptores.

Sociedad por acciones de economía mixta: es una sociedad anónima en que participan el gobierno central, la municipalidad o instituciones oficiales autónomas en concurrencia con los particulares, cuyo objeto sea la explotación o la prestación de un servicio público.

Unidad Habitacional: es la unidad básica resultante de un proceso de parcelación habitacional. Las unidades habitacionales podrán ser de dos tipos: a) vivienda en lote habitacional; y b) vivienda en altura, en apartamento.

Urbanización: parcelación de terrenos urbanos o urbanizables, que implica la construcción de accesos y de redes

de distribución y recolección de fluidos de los diferentes servicios públicos.

Valoración Cultural: consiste en el estudio especializado de las características históricas, arqueológicas y paleontológicas que se efectúa en un inmueble, previo a su intervención y es realizado por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA.

Vallas: Son rótulos publicitarios colocados en pedestales o paralelos a un plano con grandes dimensiones.

Zona amortiguamiento: corresponde a un área territorial de transición entre el conjunto histórico y el resto del territorio municipal.

Zona de aplicación: corresponde a un área territorial delimitada para la aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Zona suburbana: es aquella zona que circundan la zona urbana y es objeto de transformación urbana de forma mediata o inmediata.

Zona Verde: responde al área de terreno destinado a la recreación al aire libre, para uso público y/o comunitario.

Pancarta: cartelón a base de tela sostenida por pértigas, donde se comunican eventos públicos, lemas, deseos colectivos.

TÍTULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS AL ORDENAMIENTO URBANO Y LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

CULTURAL EDIFICADO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Clasificación del suelo

Art. 7.- Para los efectos de la presente ordenanza el suelo se clasificará en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Suelo Urbano

Art. 8.- El suelo urbano corresponde a los suelos urbanizados que son parte del tejido urbano; está compuesto por

dos tipos: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.

Suelo Urbano Consolidado

Art. 9.- El Suelo Urbano Consolidado, es aquel que cuenta con los servicios e infraestructura básica y está edificado, por lo menos, un área mayor a las dos terceras partes de su superficie.

Para la regulación y mejoramiento de este suelo se propone el desarrollo de Proyectos de Mejoramiento Barrial.

Los Proyectos de Mejoramiento Barrial, a elaborarse por iniciativa privada, municipal o mixta, en los Barrios El Centro, El Calvario, El Tránsito y Concepción, las áreas dentro del núcleo urbano. Dichos proyectos se describen en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Suelo no Urbanizable

Art. 10.- El Suelo no urbanizable, está constituido por áreas en donde NO SE PERMITEN procesos de urbanización, debido a sus valores ecológicos y ambientales; por sus

condiciones de riesgo ambiental existente o por representar zonas de protección ambiental a ríos y quebradas.

El suelo no urbanizable se divide en 3 zonas que son: Zona de Preservación Ambiental, Zona de Conservación y Recreación Turística y Zona de Área Frágil.

La Zona de Preservación Ambiental, corresponde a los suelos que se encuentran dentro de los límites urbanos o circundantes, en condiciones topográficas inhabitables o representan ecosistemas naturales de gran interés para el equilibrio ambiental urbano o para la región. Está compuesto por los suelos de protección de ríos y quebradas, así como zonas de laderas con topografía que impiden la edificación. Son áreas de importancia ecológica natural.

La Zona de Conservación y Recreación Turística es un área de importancia ecológica ambiental con cierta permisividad para la convivencia entre el ser humano y el medio ambiente. Esta zona representa un área de transición entre el suelo urbano consolidado y la zona de protección ambiental, factible para la conservación combinado con la recreación turística de carácter ecológico. Se deberán elaborar Planes de Manejo Ambiental, tal

como se amplía en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

La Zona de Área Frágil corresponde a la Quebrada el Coyol, son áreas de alto riesgo por inundación e inestabilidad siendo no aptas para urbanizar, por lo que su uso permitido es destinarlo áreas de protección.

Delimitación de zonas de usos para el Suelo Urbano

Art. 11.- Para efectos de la aplicación de la presente ordenanza el suelo urbano de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque estará dividido así:

1. Zona Habitacional (HA)
2. Zona Comercial
3. Zona Mixta Comercio-Habitacional
4. Zona de equipamiento (Religios, salud, institucional, educación, cultural, recreación y deporte).

Normas generales para todas las zonas y subzonas

Art. 12.- La división de zonas de usos del suelo está establecida gráficamente en el Plano general de zonificación del área de aplicación del Plano de Usos de suelo para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque. Año 2022-2032.

En cada una de las zonas de usos del suelo se establecerán aquellos usos permitidos, condicionados y prohibidos con el apoyo técnico del Manual de instrumentos Técnicos a través de la Matriz de relación de usos de suelo.

Todo uso permitido o condicionado que la "matriz de relación de usos del suelo" describa deberá cumplir con las normas de protección al patrimonio cultural edificado que se describen en el capítulo VI de dicha Ordenanza, tanto las normas generales como las indicadas en las fichas individualizadas y en los perfiles de ordenación.

Los usos condicionados son aquellos que podrán ser permitidos bajo el cumplimiento de condiciones específicas, que se encuentran reguladas en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Para todos los casos se deberá respetar y garantizar el buen funcionamiento de las diferentes actividades en la zona en lo relativo a higiene general en el inmueble, así como en el espacio público circundante, evitar la generación de ruidos que perturben la actividad habitacional y olores desagradables.

La adaptación de los diferentes usos permitidos y condicionados deberán tomar en cuenta los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque o nuevos planes que la Municipalidad podría aprobar posterior a esta ordenanza.

Zona Habitacional

Art.13.- En esta zona su uso prioritario es la vivienda exceptuando aquellas áreas zonificadas con una exclusividad distinta, tales como comercio, servicios o equipamientos.

En las zonas de vivienda que se encuentren fuera de las subzonas comerciales identificadas en el Plano de Uso de suelo propuesto para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, se autorizará combinación de actividades comerciales y de servicios tales como: oficinas de servicios, industria vecinal de

tipo artesanal con las condiciones de higiene y seguridad laboral necesarias, pequeñas tiendas de primera necesidad o básicos.

En donde se autorice usos combinados con la vivienda en edificios existentes, el área que se destine para vivienda deberá cumplir condiciones mínimas de habitabilidad como son: dormitorios ventilados, espacios naturalmente iluminados, áreas abiertas de esparcimiento y condiciones dignas en los servicios sanitarios. Cada caso, para su autorización será analizado por la Alcaldía Municipal de Quezaltepeque.

Para el caso de nueva construcción de una unidad habitacional, ampliación de una edificación existente, remodelación o rehabilitación de un edificio destinado para vivienda, el propietario de este inmueble deberá incorporar en el diseño las condiciones de habitabilidad mínimas con relación a los siguientes espacios: dormitorios ventilados, espacios naturalmente iluminados, áreas abiertas de esparcimiento y condiciones dignas en los servicios sanitarios.

En esta zona se PROHIBE especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, industria aislada, centros de entretención, como

pueden ser discotecas, barras show, y otros que implique ruidos estridentes que perturben la tranquilidad del área habitacional y todos aquellos que se indican en la Matriz de relación de usos de suelo.

Zona Comercial

Art. 14.- Para los efectos de la presente ordenanza la Zona Comercial es aquella que comprende actividades de negociación de compra y venta de mercancías, ya sean tiendas, almacenes o establecimientos comerciales.

Sub Zona Comercio-Habitacional

Art. 15.- Corresponde al área periférica de la ciudad, donde se permitirán usos exclusivos o combinados entre actividades habitacionales con comercial, primera necesidad, comercios turísticos, así como otros que se deriven de estas actividades para su óptimo funcionamiento.

El tamaño del lote en esta zona que se autorizará será de 400 metros cuadrados en adelante. No se permitirá la subdivisión de los lotes en áreas menores de 400 metros cuadrados.

El uso PERMITIDO en esta subzona es el de comercio, y habitacional,

El uso CONDICIONADO dentro de esta sub zona es el comercial con fines de abasto tales como: ventas de materiales de construcción, eléctricos, sanitarios, maderas, vidriería, pintura y agro servicios; los comercios turísticos tales como los bares, discotecas, centros nocturnos, cervecerías, licorerías, clubes campestres y sociales, billar, patinaje, juegos electrónicos o juegos de mesa; otros de servicios y sociales tales como los templos o lugares de culto. Y todo uso permitido o condicionado que esté combinado con el uso habitacional, debe garantizar el cumplimiento de las condiciones básicas de habitabilidad.

En esta subzona se PROHIBE especialmente actividades de almacenamiento y abastos de artículos o productos inflamables o tóxicos, gasolineras, terminales de buses o taxis, industrias aisladas, ventas de gas, car wash, bodegaje como uso exclusivo y todos aquellos indicados en la Matriz de relación de usos de suelo.

Para la subdivisión de las edificaciones inventariadas como bienes culturales inmuebles o no, se aplicarán los siguientes criterios:

a) La acometida de las instalaciones eléctricas e hidráulicas, como agua potable, aguas negras y lluvias, deben ser independientes entre ambas propiedades.

b) No podrán subdividirse inmuebles en áreas menores a 400 metros cuadrados. Para el caso de ser un bien cultural inmueble se aplicarán los siguientes criterios:

a) No se autoriza la subdivisión de edificios patrimoniales que tengan la categoría de protección relevante, local y nacional.

b) La subdivisión de edificios patrimoniales deberá evitar producir daños en el inmueble, ya sean estructurales o estéticos, y deberá conservar el esquema de planta arquitectónica tradicional.

c) Toda clase de agregados que se realicen para subdividir el inmueble en su interior deberán ser con material reversible que no dañe o desestabilice la estructura de la

edificación patrimonial, como el marco estructural de paredes y la estructura de techos. Este tipo de intervención no deberá perder la lectura de la planta arquitectónica de forma integral.

d) No obstante lo anterior a solicitud del interesado la Alcaldía Municipal podrá evaluar este tipo de acciones bajo criterios de habitabilidad y estabilidad del edificio.

Zona de Equipamiento

Art. 18.- La zona de equipamiento comprende aquellas áreas de apoyo de las diferentes actividades urbanas, con vocación de beneficio público.

El equipamiento relacionado con las actividades de la administración pública, dotación de servicios de salud, educación, seguridad, cultura y los de soporte recreativo tales como parques, plazas y canchas deportivas, ya existente se conservará, por lo que se PROHIBE cualquier actividad que les deteriore.

En las zonas de crecimiento el parcelador o el urbanizador deberá donar a la Municipalidad, la zona de equipamiento correspondiente de conformidad a lo establecido

en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Zonas Verdes

Art. 19.- Las zonas verdes son espacios normalmente arbolados o con vegetación que sólo pueden ser utilizados para actividades recreativas con características ecológicas, constituyendo el equilibrio ambiental urbano. Estas zonas se dividen en áreas verdes recreativas ecológicas y áreas verdes ecológicas.

Las zonas verdes ya existentes se conservarán, por lo que se PROHIBE cualquier actividad que les deteriore.

En las zonas de crecimiento el parcelador o el urbanizador deberán donar al Municipio, la zona verde correspondiente de conformidad a lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Planes parciales

Art. 20.- Los planes parciales tendrán como objeto el desarrollo pormenorizado de cada sector del Plan de

Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque y deberán dar continuidad a los lineamientos establecidos por este. Los Planes Parciales podrán desarrollarse por polígonos a partir de iniciativas públicas, privadas o mixtas.

CAPÍTULO II

MEDIO AMBIENTE URBANO Y ZONAS DE RIESGO

Red Espacios de Interés Ambiental

Art. 21.- Créense la Red de Espacios de Interés Ambiental, que comprenden zonas con fragilidad ambiental y zonas verdes y recreativas que interactúan con el medio ambiente, con el fin de salvaguardar y proteger de forma activa las áreas naturales y fortalecer el tema ambiental dentro de la ciudad, con el objetivo de: formalizar la ciudad, mantener la estabilidad de los recursos naturales, preservar la diversidad biológica y ofrecer nuevas oportunidades para el ocio y el turismo.

Áreas de intervención

Art. 22.- Las áreas de intervención de la Red de Espacios de Interés Ambiental son las siguientes:

1. Zonas de preservación ambiental
 - 1.1. Zona de protección de ríos y quebradas (ZP)
 - 1.2. Zona de áreas frágiles (ZF)
 - 1.3. Zona de conservación y recreación turística (ZCRT)
2. Zonas de recreación y esparcimiento
 - 2.1. Parques urbanos (PU)
 - 2.2. Plazas (PZ)
 - 2.3. Parques de barrio o colonia (PB)
3. Ejes conectores verdes

Zona de protección de ríos y quebradas (ZP)

Art. 23.- Esta zona comprende quebradas y ríos que atraviesan o circundan el área urbana, en las que se establece una franja de protección de 50 metros, con la finalidad de ser reforestada; por lo que se prohíbe su urbanización. En caso de que se desee modificar el ancho de la zona de protección se seguirá lo establecido en los artículos 50 y 51 del Reglamento a

la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

En esta zona de protección si se encuentran forestadas se permitirá el mantenimiento forestal y de saneamiento ambiental; si se encuentran como zonas de recuperación y reforestación sólo se permitirán intervenciones compatibles con los ecosistemas, tales como reforestación y obras de protección.

Zona de áreas frágiles (ZF)

Art. 24.- La zona de áreas frágiles es un área natural de vegetación que constituye un soporte para la conservación y protección de la quebrada El Coyol y contribuye a la belleza natural.

Esta zona delimita 10m al borde de la rivera de la Quebrada El Coyol al Poniente del Casco Urbano Viejo.

Es prohibida su urbanización.

Parques urbanos (PU)

Art. 25.- Los parques urbanos son aquellos mayores a 1,000 metros cuadrados, que pueden dar atención a uno o varios

barrios con facilidades para ofrecer actividades pasivas como activas.

Estos deberán considerar áreas arborizadas, zonas de senderización y equipamientos complementarios para la actividad recreativa. Para el caso de los parques identificados como sitios históricos deberán considerar las condiciones de las fichas de protección de los Bienes Culturales Inmuebles.

Parques de barrio o colonia (PB)

Art. 26.- Los parques de los barrios y colonias son la unidad básica del Sistema Integral de Áreas Abiertas; cuentan con un área de 500 a 1,000 metros cuadrados. En caso de nuevos plazas y parques, éstas deben cumplir con las condiciones mínimas establecidas en los artículos del 55 al 64 del Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Estos deberán considerar áreas arborizadas, zonas de senderización y equipamientos complementarios para la actividad recreativa. Para el caso de los parques identificados como sitios históricos deberán considerar las condiciones de las fichas de protección de los Bienes Culturales Inmuebles.

Corredores verdes y micro ambientes (CVMA)

Art. 27.- Los corredores verdes y micro ambientes comprenden los ejes viales, aceras y arriates sobre los cuales se buscará generar micro ambientes, dentro de esta categoría se consideran los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).

Toda persona natural o jurídica que tenga un inmueble colindante con estos corredores verdes deberá contribuir a la reforestación, plantación de vegetación y mantenimiento de estos.

Prohibiciones

Art. 28.- Se prohíbe a toda persona natural o jurídica las siguientes acciones que pueden generar efectos nocivos en el medio ambiente:

1. Quemar la masa arbórea de la Zona de Protección Ambiental, así como de las sub zonas.
2. Botar desechos sólidos en la Zona de Protección Ambiental, así como en las sub zonas.

3. Quema de desechos sólidos o material orgánico en las Zonas de Protección Ambiental así en las sub zonas.

4. Extracción de arena en los ríos y quebradas correspondientes al área de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

5. Extracción de piedra en las Zonas de Protección Ambiental, así como en las sub zonas. Para aquellos inmuebles o edificaciones que se encuentren en estado ruinoso y que no son reparados por sus propietarios, podrán establecer cartas compromisos entre la municipalidad y el propietario del inmueble, con la finalidad de que este último se responsabilice de cualquier tipo de riesgo o afectación a terceros que provoquen dichos inmuebles en su entorno.

CAPÍTULO III

INFRAESTRUCTURA

Gestión de la infraestructura

Art. 29.- El Concejo Municipal de Quezaltepeque podrá crear entidades descentralizadas, conformar sociedades de economía mixta o concesionar los servicios de construcción y mantenimiento de las obras de infraestructura previstas en este capítulo. Asimismo, podrá construir las obras de infraestructura mencionadas en el mismo, aprobando la contribución especial para financiar la construcción y mantenimiento de tales obras, de conformidad a lo regulado en la Ley General Tributaria Municipal.

Gestión de la red vial

Art. 30.- Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar un proyecto de construcción en la zona objeto de la presente ordenanza y que colinde con las obras de infraestructura vial previstas en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, deberá contribuir, de forma individual o compartida, según la contribución especial decretada por la

municipalidad para la construcción de estas vías y reservará los derechos de vía respectivos.

Art. 31.- En los principales ejes del Conjunto Histórico el sistema de evacuación de aguas lluvias será de manera subterránea. En el caso de rompimientos de vías públicas deberá contar con autorización previa de la Alcaldía Municipal, al finalizar la causa del rompimiento se deberá reparar la vía manteniendo sus características constructivas.

Cordón y cuneta

Art. 32.- Aquellos ejes viales que no cuenten con cordón y cuneta y que debe ser construidos o mejorados, los interesados deberán solicitar el permiso correspondiente a la Alcaldía Municipal, la cual establecerá los lineamientos técnicos de construcción de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Zonas de extensión

Art. 33- Se permitirá que el diseño del sistema de aguas lluvias o pluviales en las zonas de extensión y semi - urbana correspondiente a las vías de distribución deberá ser subterráneo;

y se podrá dejar de forma superficial en aquellas vías de acceso y peatonales.

Las nuevas urbanizaciones deberán evaluar la utilización de un sistema de captación, almacenamiento y tratamiento de aguas lluvias para su reutilización en vías urbanas, aparcamientos e instalaciones deportivas o verdes.

Con respecto a las conexiones, que las urbanizaciones y parcelaciones deban ejecutar a la red principal de aguas pluviales, deberán cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

Aguas negras

Art. 34.- En todo inmueble que tenga conectado las aguas lluvias con la evacuación de las aguas negras, el propietario deberá proceder a la separación de dichas tuberías. En caso de no acatarse esta disposición la Municipalidad sancionará de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza.

Con respecto a la construcción del sistema de aguas negras, que las urbanizaciones y parcelaciones soliciten realizar,

éstas deberán cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a parcelaciones y urbanizaciones habitacionales.

Para el caso de urbanizaciones que no cuenten con conexión al alcantarillado y no sea factible la utilización de fosas sépticas, el urbanizador deberá prever el tratamiento de esta agua previo a su evacuación, a través de una planta de tratamiento independiente al sistema general de la ciudad.

Agua potable

Art. 35.- Toda persona natural o jurídica que desee instalar su red de agua potable hacia la red principal, así como a la red interna de la urbanización o parcelación, o de conexiones individuales, deberá cumplir con las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y además cumplir con los requisitos existentes en el sistema de agua de la ciudad de Quezaltepeque.

CAPÍTULO IV

EQUIPAMIENTO URBANO

Equipamiento urbano

Art. 36.- Se considera equipamiento urbano, principalmente, el relacionado con zonas verdes, equipamiento social y usos complementarios. Este equipamiento debe ser propiedad municipal, por lo que el parcelador o el urbanizador deberá donarlo a la Municipalidad.

Zonas verdes

Art. 37.- La zona verde puede ser de dos tipos: la primera es aquella con funciones recreativas y la segunda es aquella con funciones ecológicas, constituyendo la suma de ambas el área verde total. El uso de las áreas verdes destinados para jardín, parque público, recreación abierta o equipamiento comunal estará condicionado a lo establecido por el Reglamento de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Los propietarios de parcelas y urbanizaciones deberán donar a la Municipalidad las áreas verdes y el equipamiento

social de conformidad a lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Normas a aplicar

Art. 38.- Las normas a aplicar para la infraestructura, cálculo, equipamiento del área verde recreativa; y la ubicación, cálculo, equipamiento del área verde ecológico son las establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Lo dispuesto en el inciso anterior también se aplicará a las zonas de equipamiento social o lote de escuela, así como a los usos complementarios con relación al equipamiento urbano.

Administración conjunta

Art. 39.- A la Municipalidad le corresponde el mantenimiento y administración del equipamiento urbano.

No obstante, lo anterior, la Municipalidad podrá administrar de manera conjunta con directivas de vecinos legalmente organizados de colonias, residenciales, barrios y

comunidades, el uso del equipamiento social; emitiendo para ello acuerdos municipales en los que se establezca la cooperación y la forma de administración conjunta.

CAPÍTULO V

TRANSPORTE Y EJES VIALES

Movilidad y vialidad

Art. 40.- La movilidad y vialidad para la ciudad de Quezaltepeque se desarrolla a partir de dos aspectos, el primero corresponde a las normas del sistema vial urbano de la ciudad y el segundo a la movilidad y desplazamiento en el centro de la ciudad.

Sistema Vial Urbano de la ciudad

Art. 41.- El sistema vial de la ciudad se formula a partir de las normas técnicas establecidas en la presente ordenanza y en los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5. En lo no establecido se aplicará supletoriamente las normas reguladas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

Jerarquía vial

Art. 42.- Los criterios utilizados para la Jerarquización vial son: la función vial dentro del sistema de la ciudad, tanto para las existentes como para las proyectadas; las características o interés cultural-paisajístico de las vías; y la relación directa con el área delimitada Conjunto Histórico de interés cultural.

La jerarquía vial es la siguiente:

1. Vías Primarias: son aquellas que atienden preferiblemente el tránsito de paso, uniendo los principales centros generadores de viajes dentro de una ciudad o región.

2. Vías Secundarias: Son aquellas de menor tránsito que dan acceso a zonas, al lugar de destino y funcionan con velocidades restringidas de tal manera que se desestime su utilización por el tránsito de paso.

3. Vías Terciarias: Son aquellas vías con un destino específico, que no funcionan como conexión con otras vías.

3. Vías Especiales (calle peatonal): Son aquellas vías que independientemente de su función, están afectadas por un valor cultural, por lo que la normativa y tratamiento, para ellas, es

diferente; pretenden proteger la memoria histórica urbana, cualidades físicas y paisajísticas dentro de la traza de la ciudad.

Esta clasificación está establecida en el Plano de Jerarquía de Vías.

Responsable de la construcción y mantenimiento

Art. 43.- El responsable de la construcción y el mantenimiento del sistema vial de la ciudad y la normativa a aplicar es la siguiente:

1. Vías Primarias: La construcción, reparación y mantenimiento de estas vías es responsabilidad del Estado, de conformidad a lo establecido en la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales y en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.

2. Vías Secundarias: La construcción, reparación y mantenimiento de estas vías es responsabilidad del Estado, de conformidad a lo establecido en la Ley de Carreteras y Caminos Vecinales y en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y

Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, a través de la Dirección de Obras Municipales.

3. Vías terciarias: La construcción de estas vías es obligación del constructor siguiendo las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, de lo no establecido se aplicará supletoriamente las normas establecidas en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y el mantenimiento por parte de la Dirección de Obras Municipales.

4. Vías Especiales (calle peatonal): Dependiendo de la función de estas vías así será el responsable de su construcción, en todo caso se basará en lo establecido en el Reglamento a la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales y el mantenimiento por parte de la DOM. Las vías especiales son las calles históricas, caminos tradicionales y vías de extensión. Las calles históricas están conformadas por las vías, aceras y arriates que se encuentren dentro del límite del Conjunto Histórico. Estas vías serán normadas de acuerdo con los lineamientos establecidos en el

Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

CAPÍTULO VI

PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

Protección cultural

Art. 44.- La protección de los Bienes Culturales Inmuebles que se ubican dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque se realizará a partir de cuatro niveles: a) ámbitos de tratamiento diferenciado, b) actuaciones parciales a nivel exterior, c) protección individualizada y d) normas generales.

a) **Ámbito de tratamiento diferenciado:** las zonas se delimitan según sus características, nivel de influencia y relación con el Conjunto Histórico.

b) **Actuaciones en las edificaciones para su ordenamiento y protección:** está relacionado con el comportamiento volumétrico y paisajístico del edificio dentro de su entorno inmediato, el cual es evaluado a nivel de perfiles urbanos.

c) Protección individualizada de los edificios: se ha identificado las características determinantes de los edificios y los elementos arquitectónicos que por su singularidad son protegidos y catalogados.

d) Normas generales: que buscan mejorar las condiciones de estética arquitectónica y de habitabilidad de las edificaciones tanto inventariadas o no, antiguas o nuevas.

Permisos y autorizaciones

Art. 45.- Para los permisos y autorizaciones en la protección de los Bienes Culturales Inmuebles será punto de partida la identificación de ámbitos de aplicación morfológica y arquitectónicamente homogéneas, dividiéndola en zonas que están definidas en el Plano de Niveles Permitido, éstas son las siguientes:

- a) Perímetro consolidado
- b) Zona de amortiguamiento

Disposiciones generales para todas las zonas

Art. 46.- Las viviendas que combinen con otro uso, según los usos compatibles indicados en el Plano de Usos de Suelo para el Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, el área de cada uso deberá cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad. La Alcaldía Municipal hará el análisis de estas condiciones según el caso bajo los criterios de habitabilidad y que no afecten la estabilidad estructural y arquitectónica del edificio ya sea patrimonial o no.

La traza urbana del Perímetro Consolidado no podrá modificarse.

Perímetro Consolidado

Art. 47.- El Perímetro Consolidado reúne el mayor número de edificios patrimoniales de categoría Monumento Nacional y las subcategorías técnicas Local y Relevante de la ciudad. Las normas técnicas para el Perímetro Consolidado serán aquellas que orienten la rehabilitación arquitectónica. La incorporación de nueva arquitectura será a partir de las nuevas construcciones en los predios baldíos y las remodelaciones que se realicen en los edificios descontextualizados.

El alineamiento será definido por los edificios inventariados como Bienes Culturales Inmuebles.

Las edificaciones que combinen dos usos incluyendo el habitacional y que cumplan con las condiciones reguladas en el Capítulo I Clasificación y Usos del Suelo de la presente ordenanza, y que su área sea menor o igual a 250 metros cuadrados de construcción; será la Alcaldía Municipal la que establecerá los lineamientos técnicos para normar las condiciones mínimas de habitabilidad.

La subdivisión de un inmueble no procede en aquellos edificios de categoría Monumento Nacional, subcategorías técnicas Local y Relevante y para el resto de edificaciones patrimoniales o no, procede su subdivisión en conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Se permitirá la construcción de dos niveles en los edificios catalogados como Ambiental ambos grupos y que se encuentren marcados en el Plano de Número de Niveles Permitido y que además cumplan con las condiciones

establecidas en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Las construcciones existentes de dos niveles o no integradas deberán acatar las alturas establecidas Plano de Niveles Permitidos al momento de realizar una intervención integral en el edificio.

Se permitirá la apertura de garajes y colocación de portón únicamente en los bienes culturales inmuebles de categoría ambiental, en las edificaciones existentes sin valor cultural y en las nuevas construcciones, de conformidad a las condiciones de frente y composición de fachada y todas aquellas establecidas en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Los edificios patrimoniales que hayan perdido el área de patio, deberán recuperarlo de acuerdo a la lectura del partido arquitectónico del inmueble y deberá dejar como mínimo un área del 30% del total de la parcela para área de patio no techado, en el caso de ser recuperable, en caso de ser menor el porcentaje la Alcaldía Municipal resolverá en base a las condiciones de habitabilidad para la edificación. Para las nuevas construcciones

o sub parcelaciones el área construida no deberá ser mayor del 70% del área total de la parcela. Y el resto será, destinado para área libre no techada.

Portales

Art. 48.- Para el uso de los portales ubicados en el costado poniente del Mercado Municipal, se establecen las siguientes regulaciones:

a) Se deberá dejar un camino libre de acceso peatonal de forma recta y continua. Prohibiéndose la colocación de barandas, verjas u otro elemento que obstaculice o divida el espacio libre del portal.

b) Se prohíbe la colocación de elementos que obstaculicen la visibilidad de elementos arquitectónicos, como es el caso de puertas, ventanas, balcones, columnas, cornisas u otros.

c) La utilización de columnas o paredes para la colocación de ventas.

d) Se prohíbe la colocación de cocinas, planchas, fogones u otro utensilio o mueble de cocina o calentamiento que arriesgue la seguridad peatonal.

Zona de amortiguamiento

Art. 49.- Esta zona conforma la zona de amortiguamiento existente entre el centro histórico, llamado Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque y el Casco Urbano Actual. Este perímetro representa la zona de transición.

En esta zona al momento de aprobar permisos se dará continuidad a la arquitectura tradicional en temas de volumetría, escala, materiales de construcción, línea de construcción y tipología arquitectónica, de esta manera se contribuye a la conservación y valorización del conjunto histórico dentro del Perímetro Consolidado.

Se permitirá la construcción de dos y tres niveles en los edificios catalogados como Ambiental ambos grupos y que se encuentren marcados en el Plano de Número de Niveles Permitidos de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Las construcciones existentes de dos niveles o no integradas deberán acatar las alturas establecidas en Manual de diseño de fachadas y Plano de niveles permitidos al momento de realizar una intervención integral en el edificio.

Se permitirá la apertura de garajes y colocación de portón únicamente en los bienes culturales inmuebles de categoría ambiental, en las edificaciones existentes sin valor cultural y en las nuevas construcciones, de conformidad a lo establecido en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

El alineamiento será definido por los edificios inventariados como Bienes Culturales Inmuebles.

No obstante, en cada caso descrito anteriormente, así como cualquier otro, la Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención en los edificios de dicho ámbito.

Colonias existentes

Art. 50.- Los criterios de ordenamiento en las colonias existentes en esta zona deberán estar dirigidos a mejorar las condiciones urbanísticas, arquitectónicas, de habitabilidad y paisajísticas.

Es prohibido modificar la traza urbana de cada núcleo habitacional identificado en esta zona y la línea de construcción esta demarcada por las edificaciones existentes.

Las cubiertas a utilizar en estas colonias será de teja o lámina roja.

Toda nueva construcción, ampliación o mejoras a una construcción existente a realizarse deberá retomar en su diseño las normas higiénicas sanitarias y de habitabilidad.

El tamaño de lote mínimo será de 200 m² con un máximo del 80% del área construida y el 20% del área libre no techada. No se permitirán subdivisiones de inmuebles de áreas menores a 200 m², la construcción de las edificaciones será adosada entre colindantes y su fachada será ubicada en primer plano, se permite la construcción de dos niveles a rostro de fachada siempre y

cuando no sobrepase la altura de 7.50 metros hasta nivel de cornisa.

La Alcaldía Municipal realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, al momento que el interesado solicite una intervención parcial o integral en las edificaciones.

Categorización de los bienes culturales inmuebles

Art. 51.- Los Bienes Culturales Inmuebles están identificados en el Plano de Categorías de los Bienes Culturales Inmuebles y en el Plano de Categorías de Protección de los Espacios con Valor Cultural del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, de la siguiente manera:

1. Edificaciones

1.1. Con valor cultural

1.1.1. Monumento

a) Nacional

b) Regional

c) Local

d) Ambiental

e) Sin valor cultural

f) Arquitectura Vernácula

2. Espacios Urbanos

2.1. Con valor cultural

2.1.1. Plaza

2.1.2. Sitio Histórico

a) Puentes

b) Calles históricas y caminos tradicionales pintorescos

Cuando una persona natural o jurídica solicite permiso para construcción, demolición, reparación, ampliación, rehabilitación, remodelación y cualquier otra actividad de intervención urbanística parcial o integral en los inmuebles ubicados dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, será la Alcaldía Municipal quien realizará la evaluación

correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, para otorgar o denegar el permiso.

Monumento Nacional

Art. 52.-Son edificaciones monumentales y de excepcional valor arquitectónico, artístico, histórico, social y urbano, cualquiera que sea su estado de conservación, función social y tipo de tenencia; y que posea esta categoría por decreto legislativo, según lo establece la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento.

Dentro de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado se encuentra la Iglesia de San José de Quezaltepeque.

Monumento Local

Art. 53.- Son aquellas edificaciones con características arquitectónicas, formales y espaciales destacadas, considerándose ejemplos únicos o muy escasos en una ciudad; con elevada significación de sus valores culturales, independientemente de su estado de conservación, función social

y tipo de tenencia. Dentro de la zona de aplicación de dicha ordenanza se sub categoriza como Monumento Local: Mercado Municipal de Quezaltepeque.

Nivel de Protección de los Monumentos Nacional y Locales

Art. 53.- El nivel de protección establece el grado de permisividad de una obra de intervención, para el caso de los monumentos Nacional y Locales su protección es integral, orientando todo tipo de actuación dirigida al mantenimiento, conservación y restauración. Y en forma condicionada dentro de una restauración será permitido la rehabilitación, reparación, acondicionamiento y demolición de elementos sin valor cultural.

No se permite la remodelación, reforma o demolición parcial o total sin un estudio justificativo.

Arquitectura Vernácula

Art. 54.- Son edificaciones que poseen características de alto valor histórico, arquitectónico, tipológico, con cualidades de integridad y autenticidad, capacidad de transmitir su significado

y que constituyen un testigo material representativo de una época determinada del desarrollo de la ciudad.

Su nivel de protección es parcial y busca mantener su arquitectura tanto volumétrica, estructural, tipológica y ambiental, a través de actuaciones de rehabilitación, restauración, ampliación y reestructuración.

En forma condicionada se permitirá la reforma, demolición puntual o parcial y obras de ampliación manteniendo su volumetría y guardando su tipología arquitectónica y urbana en base a un estudio justificativo.

Los edificios pertenecientes a esta subcategoría encuentran identificados en el Plano propuesta de nomenclatura e inmuebles con valor cultural, el cual forma parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Monumento Ambiental

Art. 55.- Son aquellos que por su interés en la definición de la imagen de la ciudad y por su atractivo como elementos del paisaje, contribuyen a la identidad de la misma. Sus valores están

dados por su tipología arquitectónica, su historia y tecnología constructiva, su integridad y autenticidad.

Su nivel de protección es ambiental permitiendo actuaciones de preservación, conservación, restauración, reestructuración y rehabilitación, mejoramiento de habitabilidad, estabilidad y adaptación de nuevos usos, demoliciones condicionadas puntuales y parciales, obras de ampliación tomando en cuenta su tipología arquitectónica.

Los edificios pertenecientes a esta subcategoría encuentran identificados en el Plano propuesta de nomenclatura e inmuebles con valor cultural, el cual forma parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Sitio Histórico

Art. 56.- Son lugares o parajes naturales relacionados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obra del ser humano, que posean valor cultural y que albergan al menos un inmueble aislado de alto valor patrimonial. Se consideran sitios históricos: las calles históricas, estaciones de tren, caminos tradicionales.

El nivel de protección es integral con el entorno natural inmediato a través de actuaciones de conservación, protección, recuperación y valorización del sector donde están ubicados.

Plazas

Art. 58.- Son espacios públicos donde se desarrollan actividades comerciales, sociales, culturales, cívicas, de esparcimiento y recreación, y que además cuentan con valor histórico, arquitectónico, urbanístico o etnográfico. Estas son: el parque Norberto Morán y plazoleta Av. 3 de mayo.

El nivel de protección es ambiental, manteniendo la forma urbana y preservando su imagen tradicional; con actuaciones de conservación, restauración, mantenimiento, rehabilitación, demolición puntual o parcial justificada, revitalización, y reparación.

Sin perjuicio de lo anterior, el Parque Central Norberto Morán tiene un nivel de protección combinado ambiental e integral.

Actuaciones parciales en edificios existentes con valor cultural o no.

Art. 59.- Se permitirán actuaciones parciales en edificios existentes identificados como Bienes Culturales Inmuebles o no, y éstas deberán ser de forma correctiva tanto en fachada, volumetría, como en la línea de construcción. La finalidad de esta actuación correctiva es buscar la recuperación de la tipología arquitectónica tradicional característica del Perímetro Consolidado.

Se han tipificado las actuaciones correctivas de acuerdo con intervenciones repetitivas, tanto en las edificaciones inventariadas o no, éstas son: unificación del color, tratamiento de fachada, tratamiento de elementos arquitectónicos, modificación de la altura y modificación de la línea de construcción.

Será la Alcaldía Municipal para el caso de obras menores, y Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA, para las obras mayores, las que establecerán las características de las actuaciones correctivas a realizar por el propietario del inmueble, para lo cual se recurre a los Perfiles de

Ordenación Urbana, que forman parte de los instrumentos técnicos descritos en el artículo 5 de esta ordenanza.

Actuaciones de preservación y mantenimiento de los edificios con valor cultural

Art. 60.- Los propietarios de los inmuebles deberán realizar obras que garanticen condiciones de salubridad, seguridad y ornato a través de la reparación o consolidación de elementos dañados que afecten la estabilidad de la edificación y que permitan generar condiciones básicas para su uso.

La Alcaldía Municipal realizará inspecciones y calificará la urgencia o no de la preservación y mantenimiento, mediante acta del funcionario o empleado que corresponda. En este caso se aplicará lo establecido en el artículo 134 del Código Municipal.

Estética de las edificaciones

Art. 61.- La Alcaldía Municipal velará por la imagen urbana tradicional de la Ciudad de Quezaltepeque, a través de las normas en aspectos compositivos y materiales aparentes que afecten las edificaciones patrimoniales o no, en temas de

composición de vanos en fachada, acabados en fachada, acabados de repellos y afinados, aplicación del color en paredes, elementos arquitectónicos, tipos de cubierta, colocación de toldos, colocación de rótulos, colocación de antenas en los edificios; según lo establecido en el Manual de Diseño de fachadas.

Edificaciones sin valor cultural

Art. 62.- Las intervenciones en las edificaciones sin valor cultural, tienen que considerar y preservar los valores de trascendencia urbana y arquitectónica del conjunto. Los tipos de intervención permitidos son aquellos que están relacionados al tema de imagen urbana, alineaciones, composición y materiales en fachada, cubierta, espacios libres, accesos, características tipológicas. Según sea el caso la Alcaldía Municipal y la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA realizará la evaluación correspondiente, por medio de los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza, para otorgar o denegar el permiso.

Espacios urbanos sin valor cultural

Art. 63.- Son aquellos espacios públicos que no cuentan con valor o significado histórico cultural y que están destinados para actividades de recreación y esparcimiento. Las intervenciones permitidas son aquellas que busquen mantener las formas urbanas que caracterizan al Conjunto Histórico. Los tipos de actuación permitidos son construcción, rehabilitación, revitalización, reparación, mantenimiento y demolición parcial o total para nuevas construcciones potenciando la imagen urbana y dando paso a escenarios más equilibrados con el medio ambiente.

Predios baldíos

Art. 64.- Las edificaciones que se construyan en predio baldíos o en el espacio público tienen que acompañarse del criterio de integración arquitectónica y urbana. Se autorizará aquellas edificaciones que respeten los lineamientos establecidos en el Manual de diseño de fachadas y en los criterios específicos para nuevas construcciones, que se detallan en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Nuevas construcciones

Art. 65.- Las nuevas construcciones no deben ser una repetición de las edificaciones tradicionales existentes, pero deberán adecuarse a normas de volumetría, coeficiente de ocupación y utilización, espacios libres y composición general de ritmo de vanos y materiales de cubierta dentro de parámetros de respeto e integración entre los existentes; dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico y al clima de la zona, según lo establece el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

CAPÍTULO VII

NORMAS DE HABITABILIDAD PARA URBANIZACIONES, VIVIENDA NUEVA Y BIENES CULTURALES.

INMUEBLES

Sujetos de aplicación de las normas de habitabilidad

Art. 66- Toda persona natural o jurídica que solicite trámites y permisos para la construcción de urbanizaciones que incluyan construcción de unidades habitacionales, así como

remodelaciones de edificaciones, ampliaciones y para la intervención en edificaciones inventariadas que impliquen la reestructuración total de la misma deberá cumplir con las normas establecidas en este capítulo.

En el caso de rehabilitación integral de los inmuebles inventariados como bienes culturales son sujetos a la aplicación de estas normas de habitabilidad, siempre y cuando no conlleven cambios o alteraciones de las condiciones arquitectónicas y estructurales protegidas.

Art. 67.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo anterior deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de composición y programas de vivienda:

a) La vivienda constará como mínimo de tres piezas: un espacio o habitación destinada para estar, comer y cocinar; un dormitorio y un cuarto de baño.

b) La superficie mínima de construcción de una vivienda de 1 habitación será de 35 metros cuadrados.

c) Todos los dormitorios deberán ser independientes entre sí, no deberán ser paso de acceso entre ellos. Se deberá considerar las áreas de circulación necesarias.

d) El dormitorio y cuarto de baño deberán estar ubicados en espacios independientes y cerrados hasta nivel de techo, evitando el uso de divisiones a media altura.

e) Todas las piezas de la vivienda deberán contar con iluminación y ventilación natural. Dimensiones, superficies y alturas mínimas de los espacios.

Art. 68.- Las superficies útiles para los espacios destinados para estar y comer se relacionarán de acuerdo con el número de habitaciones que posea la vivienda: para 1 habitación 14 metros cuadrados, para 2 habitaciones 16 metros cuadrados, para 3 habitaciones 1.8 metros cuadrados y para 4 habitaciones o más 20 metros cuadrados. En la medida que aumenta el número de habitaciones se incrementarán las superficies útiles para los espacios de estar y comer en 2 metros cuadrados.

Además, deberán cumplir con las siguientes normas:

a) La planta del cuarto de estar y comedor deberá admitir la inscripción de un círculo de 2.5 metros mínimo de diámetro.

b) La superficie útil mínima de dormitorio individual será de 6 metros cuadrados y en su planta deberá poder inscribirse un círculo de 2.2 metros de diámetro. Para habitaciones dobles será 8 metros cuadrados.

c) El espacio destinado para cocina deberá tener como mínimo 5 metros cuadrados de superficie útil y no debe tener acceso directo a ningún cuarto de baño que contenga inodoro.

d) El cuarto de baño debe contar como mínimo de un inodoro, ducha y área de lavamanos y tendrá una superficie útil mínima de 2.25 metros cuadrados, con una distancia mínima entre paredes enfrentadas de 1.25 metros.

e) La altura exterior libre mínima entre pavimento y cornisa, o en su defecto coronamiento de pared, será de 2.7 metros.

f) En vestíbulos, pasillos, cuartos de baño y de aseo, la altura mínima podrá disminuirse hasta 2.20 metros.

g) En las restantes piezas la altura será de 2.4 metros libre como mínimo.

Iluminación y ventilación de los espacios

Art. 69.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 66 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de iluminación y ventilación de los espacios:

a) Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de un vano que disponga una superficie mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la planta.

b) Los cuartos de baño y bodegas deberán tener ventilación e iluminación natural o en todo caso podrán ventilarse por extractores de aire.

c) Los cuartos donde se instale la cocina deberá disponer de una ventilación mínima de 0.40 metros cuadrados a fachada, a patio exterior o patio de ventilación.

d) Las cocinas deberán garantizar la ventilación natural y el tratamiento adecuado de evacuación de humo.

e) En caso de que los patios interiores estén cubiertos con una claraboya, deberá tener una salida de aire en su

coronamiento o en el perímetro con una superficie igual o más grande que su superficie en planta.

Condiciones sanitarias

Art. 70.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 66 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas sanitarias:

a) En todas las viviendas se instalará cuando menos un cuarto de baño, compuesto por ducha, lavamanos e inodoro.

b) Los cuartos de baño y preferentemente la ducha deberán ir revestidos de material impermeable.

c) El acceso a los cuartos de baño deberá efectuarse obligatoriamente a través de pasillos, vestíbulos o distribuidores, y nunca desde piezas vivideras, excepto cuando la vivienda disponga más de un cuarto de baño, en cuyo caso los restantes podrán tener acceso exclusivo desde un dormitorio.

d) Las cocinas se dotarán de instalaciones de agua potable y aguas negras que permitan la conexión de lavaderos y fregadero como mínimo. Así mismo se dotarán de instalaciones

eléctricas que permitan la conexión de refrigeradora como mínimo.

e) Todas las viviendas tendrán espacio para tendedero de ropa ya sea individual o común, con una superficie útil de 1.50 metros cuadrados mínimo. Si estos espacios tienen vista al exterior, deberán cerrarse.

f) Todas las viviendas dispondrán de agua de consumo que reúna las condiciones de potabilidad exigidas en la legislación pertinente. Así mismo dispondrán de un sistema adecuado para la eliminación de las aguas residuales.

Accesos en la vivienda

Art. 71.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 66 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de acceso:

a) El acceso a la vivienda habrá de efectuarse a través de un espacio público. Los espacios de acceso a la vivienda deberán tener como máximo un ancho de 1.20 metros.

b) En caso de ser necesarias las escaleras de acceso a la vivienda, la altura máxima de contrahuella será de 18

centímetros y la anchura mínima de la huella será de 27 centímetros, sin contar el vuelo sobre la contrahuella, y la longitud mínima de los peldaños será de acuerdo con el ancho que demarque el vano de acceso relacionado. No se permitirá la construcción de escaleras de acceso a la vivienda utilizando el espacio público, deberán solucionarse al interior de la propiedad.

c) En caso particular se podrá evaluar lo anterior, cuando el edificio sea catalogado como bien cultural inmueble.

d) Para el caso de las viviendas plurifamiliares deberán tener un espacio común, el cual deberá ser iluminado y ventilado de forma natural. Esta área comunicará a espacios de circulación para acceder a cada una de las viviendas.

Instalaciones mínimas

Art. 72.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 66 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes instalaciones mínimas:

a) Deberá tener instalación de agua potable.

b) Como mínimo se deberá instalar en cada vivienda lavabo, lavadero en la cocina, ducha y lavadero de ropa.

c) Se deberá disponer de una llave de paso general y de llaves específicas para cada cuarto de baño y cocina o dependencias donde se encuentren estos servicios.

d) Deberá disponer de conexión al sistema de alcantarillado.

e) Deberá disponer de un sistema interno de recolección de aguas lluvias subterráneo, evitando la retención o empozamientos en jardines, terrazas, corredores y otros. Esta deberá conectarse al sistema general de la ciudad.

f) En caso de que la vivienda sea usada o antigua, se deberá eliminar y sellar toda fosa antigua no utilizable.

Acabados constructivos

Art. 73.- Toda vivienda que se encuentre en la situación establecida en el artículo 66 de la presente ordenanza deberá cumplir con las siguientes condiciones mínimas de acabados constructivos:

a. El acabado de paredes tanto al exterior como al interior debe ser repellido, afinado y pintado.

- b. La pintura en su fachada estará regulada por la Cartilla cromática presentada en el Manual de diseño de fachadas.
- c. Los zócalos en fachada no podrán exceder una altura de 1.20 metros medidas a partir de la acera. Estos podrán ser pintados o con al momento de repellar.
- d. El piso de todos los espacios de la vivienda debe ser con ladrillo. No permitiéndose dejar acabados de cemento, excepto en espacios de garaje.

Condiciones generales de habitabilidad para los bienes culturales inmuebles.

Art. 74.- Toda vivienda que se encuentre inventariada como bien cultural deberá cumplir con las siguientes condiciones generales de habitabilidad:

- a. Toda pared tanto interior como exterior debe ser repellada, afinada y pintada.
- b. La pintura en su fachada estará regulada por la Cartilla cromática presentada en el Manual de diseño de fachadas.

- c. Los zócalos en fachada no podrán exceder una altura de 1.20 metros medidas a partir de la acera. Estos podrán ser pintados o con al momento de repellar.
- d. Se deberá colocar cielo falso preferentemente en dormitorios y salones sociales con el fin de evitar la penetración del polvo, acumulamiento de suciedad y otros.
- e. Podrán construirse tragaluces en el techo o colocarse materiales transparentes para aumentar la iluminación en los diferentes cuartos.
- f. Todo cuarto deberá contemplar vano para ventana, según permita las condiciones constructivas del sistema.
- g. La cocina deberá presentar ventilación e iluminación natural y garantizar la buena evacuación de los olores y humo, sin perjudicar otros espacios de la vivienda o de viviendas vecinas.
- h. Se deberán finalizar las paredes de los cuartos hasta la altura de techos, evitando dejar espacios o claros entre la pared y la estructura de cubierta.

Para el caso de las normas referentes a los acabados constructivos en los edificios nuevos, en aquellos no

inventariados y en los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles en el literal d, podrá el interesado optar por realizar la construcción en etapas que le permitan la implementación posterior de estas normas. Dichas etapas deberán programarse en un período máximo de 3 años después de finalizar la primera etapa de construcción.

CAPÍTULO VIII

DE LOS RÓTULOS PUBLICITARIOS Y COMERCIALES PARA EL PERÍMETRO CONSOLIDADO Y ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

Tipos de rótulos

Art. 75.- Se autorizan los siguientes tipos de rótulos en lo relativo a diseño y proporción, para locales comerciales e institucionales, previa solicitud acompañada del diseño que indique dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje.

Tipo 1 adosado a la pared, del lado izquierdo o derecho, a partir de 30 centímetros del perfil superior del vano de puerta, ventana o defensa. El rótulo podrá ser rectangular en posición horizontal oscilando entre 60 a 120 centímetros de largo y de alto

entre 30 a 50 centímetros; cuadrado de 40 x 40 centímetros; rectangular en posición vertical con un ancho entre 30 a 50 centímetros y largo entre 60 a 120 centímetros; y de forma circular, cuyo diámetro oscilará entre 40 a 50 centímetros.

Tipo 2: adosado a la pared en la parte superior del vano de puerta. No podrá tener una anchura superior al vano de la puerta y el alto oscilará entre 30 a 50 centímetros, dejando entre el vano de puerta y el rótulo una franja de 10 a 15 centímetros.

Tipo 3: colocado en la parte superior del vano de puerta o ventana, o a la derecha o izquierda del vano, bajo la modalidad de letra independiente o recortada con un alto de letra de 12 a 15 centímetros.

Materiales

Art. 76.- Los tipos de rótulos establecidos en el artículo anterior podrán ejecutarse en madera vista o acabado lacado mate, lámina metálica esmaltada o lacada, vidrio o acrílico transparente pintado con colores mate, madera con hierro forjado o fundido. El rótulo con la denominación del establecimiento mediante letras independientes, se puede ejecutar en relieve de

bronce o latón, grabado o pintado sobre vidrio o acrílico, formados en pletina, hierro forjado, bronce o acero.

Prohibiciones

Art. 77.- Se establecen las siguientes prohibiciones:

a) Se prohíben los acabados metalizados brillantes.

b) Se prohíben los rótulos luminosos mediante lámparas neón o fluorescentes de color al exterior o letras sueltas de neón.

c) Se prohíbe la colocación de publicidad política sea temporal o no temporal sobre postes, cunetas, árboles, piedras, bancas, basureros y todo mobiliario urbano además no se podrá pintar y pegar publicidad sobre las paredes, puertas, ventanas u otro elemento arquitectónico de las fachadas en toda la zona delimitada como el ámbito de aplicación del Plan Maestro de la ciudad de Quezaltepeque.

d) Los afiches, carteles o rótulos de productos publicitarios no podrán ser colocados al exterior de las fachadas, puertas, ventanas u otros elementos arquitectónicos. En caso de ser necesario, se colocarán al interior del inmueble, evitando su visibilidad desde el exterior.

e) No se permitirán los rótulos en banderola o perpendiculares al plano de la fachada,

f) Los rótulos no podrán ser colocados en paredes medianeras, sobre cubiertas y terrazas; tampoco en los balcones, ventanas, puertas y portones.

g) No se podrán colocar vallas de ninguna clase dentro del Perímetro Consolidado y en la Zona de Amortiguamiento.

h) Se prohíbe instalar rótulos en postes, así como aquellos rótulos que obstaculicen el tráfico o el tránsito peatonal tipo caballete.

Rótulos comerciales

Art. 78.- Para el caso de un local comercial solo se autorizará un rótulo por local a excepción de tratarse de edificios de esquina, se podrá colocar un rótulo en cada costado de la fachada, considerando los rótulos del mismo tipo y diseño para ambos.

Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores, o mediante iluminación

indirecta, proporcional al tamaño y características del rótulo y del edificio.

Para el caso de encontrarse varios locales comerciales u oficinas al interior de un mismo inmueble con los mismos accesos, la localización de los rótulos deberá instalarse de manera conjunta en la fachada, debiendo cumplir con las normas y proporciones especificadas anteriormente, La tipografía y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque el material y los tamaños deben ser similares.

En caso de proyectar la colocación de un rótulo sin referenciarlo a un acceso, podrá ser evaluado, siempre que se conserve una proporción de las distancias entre sólido y vano.

Placas conmemorativas

Art. 79.- Las placas conmemorativas que mencionan el nombre, año de construcción u otra información histórica, no podrán tener dimensiones mayores de 30 centímetros de alto y 35 centímetros de largo.

Publicidad Política

Art. 80.- La propaganda política a permitirse en el espacio público deberá ser con materiales desmontables que no impliquen la pinta y pega en ningún tipo de mobiliario o inmueble, y sus dimensiones no podrán sobrepasar de sesenta centímetros de alto y cuarenta centímetros de ancho. El periodo que se permitirá colocar y permanecer colocados será los correspondientes al periodo de campaña reconocidos por el Código Electoral; y será responsabilidad de la entidad política (partido político) el desmontaje y la limpieza de esta

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS, TRÁMITES Y PERMISOS.

CAPITULO ÚNICO

Solicitud de trámites y permisos

Art. 81.- Toda persona natural o jurídica que quiera realizar un proyecto en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento Urbano y Protección al Patrimonio Cultural Edificado, delimitada en esta ordenanza, deberá solicitar los trámites y permisos establecidos en la presente ordenanza, en la

Alcaldía Municipal de Quezaltepeque previo al pago de la tasa correspondiente que deberá cancelarse en la Tesorería Municipal.

Para llevar a cabo los trámites respectivos y obtener los permisos correspondientes, el interesado deberá realizar los procedimientos que se describen en los artículos siguientes, debiendo estar solvente con la Municipalidad del pago de tributos municipales y multas por sanciones en caso de existir.

Trámites y permisos

Art. 82.- Toda persona natural o jurídica que desee realizar cualquier tipo de intervención de obra mayor, obra menor, cambio de uso del suelo, tala de árboles, terracería, movimientos de tierra, permiso de habitar, funcionamiento, demolición, colocación de pancartas, publicidad política u otro tipo de publicidad en el espacio público deberá solicitar a la Alcaldía Municipal los trámites previos, según sea el caso.

Para el caso de permisos de obras mayores como: urbanización, parcelación, lotificación o nuevas construcciones individuales en la zona de aplicación de la presente ordenanza, requerirán de los trámites previos, los cuales son: línea de

construcción, calificación de lugar, revisión vial y zonificación, según sea el caso, los cuales serán extendidos por la Alcaldía Municipal. Además, se requerirá de la valoración cultural por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA.

Las nuevas construcciones individuales y el resto de obras mayores, el trámite previo será la autorización de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA, antes que la Alcaldía Municipal otorgue el permiso de obra.

Para los permisos de obras menores, permiso de habitar y funcionamiento no serán necesario trámites previos y su permiso será directamente con la Alcaldía Municipal.

Obras menores tipificadas

Art. 83.- Obras menores son aquellas intervenciones de escasa intervención constructiva, que consistan en obras de reparación, decoración, mantenimiento, integración y ornamentación, sin importar el área o dimensión de la intervención.

Las obras menores que se autorizaran son: colocación de toldos, aplicación de repellos, aplicación de pintura de exteriores, colocación de rótulos u otro elemento ajeno a la fachada como puertas-balcón, sombras y otros similares, cambio o colocación de ventanas, puertas y portones, éstas son aplicables en inmuebles identificados como bienes culturales o los no inventariados.

También se consideran obras menores en los bienes culturales inmuebles aquellas modificaciones o cambios de elementos arquitectónicos tanto al interior como a nivel de fachada, pintura sobre paredes de adobe, reparaciones o cambio de puertas, ventanas, defensas, portón, remates de fachada (aleros, canecillos y cornisas) retejados y otros similares.

La Alcaldía Municipal autorizará estas obras menores basándose en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Obras mayores de construcción

Art. 84.- Serán obras mayores, todas aquellas que cumplan con uno o varios de los siguientes aspectos:

1.- Que afecten a la estructura del edificio o a sus elementos sustentantes

2.- Que afecten la tipología del edificio inventariado como bien cultural inmueble: como es el caso de divisiones o desmembramiento de edificios, construcción de dos niveles, construcción de nuevos espacios y agregados, eliminación de espacios existentes, demoliciones parciales o totales e intervenciones en pisos.

3.- Que afecte la estructura de la cubierta del edificio, no siendo obras de mantenimiento.

4.- Que afecte a la fachada del inmueble, no siendo obras de mantenimiento.

5.- Que con ellas se produzca una reestructuración funcional del edificio.

6.- La construcción de una nueva edificación individual o en grupo, entendiéndose para éste último las parcelaciones, urbanizaciones y lotificaciones dentro de la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

7.- Y todas aquellas obras que no estén contempladas dentro del grupo de Obras Menores, descritas en el artículo anterior.

Estas obras mayores serán normadas siempre y cuando se encuentren dentro de los límites de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Toda obra mayor de construcción estará sujeta a uno o varios de los trámites y permisos que se detallan a continuación, según las características de la construcción que se pretenda realizar en el inmueble.

Valoración cultural y Autorización de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural

Art. 85.- La valoración cultural consiste en el aval técnico de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA, que determina si procede o no la intervención en un inmueble, en el caso de urbanizaciones, lotificaciones, parcelaciones y nuevas construcciones.

La autorización consiste en el aval técnico ante una obra mayor y es otorgado por Dirección Nacional de Patrimonio

Cultural de MINCULTURA, a través de la firma de los planos arquitectónicos del proyecto respectivo.

Línea de Construcción

Art. 86.- Será la Alcaldía Municipal la responsable de delimitar la línea de construcción de los inmuebles, presentando el formulario que se tiene para tal efecto y los requisitos que en él se detallan.

Calificación de Lugar

Art. 87.- La calificación de lugar será un requisito previo para el trámite de permiso correspondiente a urbanizaciones, lotificaciones, parcelaciones o nuevas construcciones en las zonas urbanizables y semiurbanas. La Alcaldía Municipal, para calificar el uso del suelo en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque, deberá basarse en el Plano de usos de suelo de dicho Plan y en las normas indicativas de los Planes Parciales.

Factibilidad de servicios públicos

Art. 88.- Para cada caso se solicitará factibilidad de servicios públicos según se detalla a continuación:

1- Factibilidad de aguas lluvias, extendida por la Empresa Municipal Administradora de Acueductos y Alcantarillados.

2- Factibilidad de agua potable y alcantarillado sanitario, extendida por Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados.

3- Factibilidad de servicios eléctricos extendida por la compañía de alumbrado eléctrico correspondiente.

Permiso de tala

Art. 89.- Toda persona natural o jurídica que desee talar un árbol en la zona urbana consolidada, así como en las zonas previstas de crecimiento urbano deberá solicitar la autorización a la Alcaldía Municipal, el formulario que, se tiene para tal efecto y los requisitos que en él se detallen.

Si la solicitud de tala es hasta por 10 árboles resolverá la Alcaldía Municipal a través de la Unidad Ambiental Municipal; si la solicitud es por más de 10 árboles resolverá el Concejo Municipal, en ambos casos deberá contarse con la opinión técnica de la Unidad Ambiental Municipal.

En el permiso de tala deberá indicarse la compensación que deberá dar a la Municipalidad la persona natural o jurídica por cada árbol talado, siendo esta compensación que por cada árbol que se talará deberá sembrar 5 árboles en el lugar que la municipalidad indicará.

Permiso de habitar y funcionamiento

Art.90.- El permiso de habitar será necesario solicitarlo en el caso de urbanizaciones, parcelaciones, lotificaciones y viviendas nuevas. Para las ampliaciones de viviendas o intervenciones en edificios patrimoniales será la Alcaldía Municipal quien evaluará si se requiere o no este permiso, según el caso.

El permiso de funcionamiento será necesario solicitarlo para habilitar el nuevo uso en un inmueble ya sea comercial, servicios o industria.

Para el otorgamiento de estos permisos la Alcaldía Municipal se basará en el cumplimiento de los permisos de construcción otorgados por ella misma y de otras autorizaciones de instituciones relacionadas, así como en el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad y seguridad.

Permiso de colocación de Pancartas

Art.91.- Toda persona natural o jurídica que desee colocar un rótulo publicitario o comercial, ya sea pancartas, carteles u otro tipo en el espacio público deberá solicitar permiso a la Alcaldía Municipal, el cual será entregado previo pago en la tasa correspondiente. El tiempo que se permitirá la permanecía de la pancarta en el espacio público será de ocho días calendario.

Permiso para instalación de rótulos

Art. 92.- Toda persona natural o jurídica que desee instalar un rótulo publicitario o comercial deberá solicitar permiso en la Alcaldía Municipal, el cual será entregado previo pago de la tasa correspondiente. El permiso tendrá vigencia de un año calendario.

El permiso por primera vez se solicitará en cualquier mes del año. Si el rótulo ya está instalado y se requiere una renovación del permiso, se deberá solicitar durante los tres primeros meses del año.

Permiso de demolición

Art. 93.- El permiso de demolición forma parte del grupo de obras mayores y será permitido para los siguientes casos:

1. Demolición de elementos dañados disconformes, instalaciones o construcciones secundarias de los edificios; para lo cual el propietario o el constructor deberá presentar la explicación del deseo de liberar a la edificación patrimonial de agregados que no contribuyen a la valoración de ésta.

2. Demolición parcial de un edificio, para lo cual el propietario o constructor deberá presentar la justificación técnica en la que se demuestre que la estructura a demoler ha perdido su funcionalidad o cualquier otro motivo por el que se deba demoler.

3. Demolición total de un edificio el propietario o constructor deberá presentar la justificación técnica en la que se demuestre las razones para realizar la actuación de demolición; simultáneamente se deberá presentar el proyecto de sustitución de la construcción. Sin la presentación de este proyecto de construcción no se aprobará la demolición total de una edificación.

Para este permiso se requerirá la autorización previa de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA.

Otros trámites y permisos

Art. 94.- Ningún proyecto o construcción realizado por cualquier persona natural o jurídica, en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque está exento de cumplir con los trámites y permisos requeridos por la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento; Ley del Medio Ambiente y sus reglamentos especiales y por otras leyes aplicables.

Vigencia de los trámites previos y permisos

Art. 95.- Todo trámite previo y permiso especificado en los artículos del 89 al 94 tendrán una vigencia de un año, pasado el cual sin que se haya iniciado, ejecutado la obra o el proyecto requerido, se deberá solicitar nuevamente.

Denegatoria

Art. 96.- Toda denegatoria de cualquier trámite o permiso por parte de la Alcaldía Municipal se hará mediante resolución

razonada, justificada legal y técnicamente, la cual se entregará por escrito al solicitante.

Consulta del nivel de intervención permitido

Art. 97.- Todo propietario de algún inmueble ubicado en la zona de aplicación de la presente ordenanza, previo al inicio de la elaboración de un proyecto, podrá hacer una consulta a la Alcaldía Municipal, para conocer el nivel de protección que afecta al inmueble o zona que sea objeto de la consulta. La Alcaldía emitirá recomendaciones para aquellas obras que no sea necesario contar con el trámite previo de Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA.

El interesado solicitará por escrito a la Alcaldía Municipal, quién dará respuesta de forma escrita al solicitante. Esta consulta no constituye ningún permiso y por lo tanto no podrá realizarse intervención alguna en el inmueble objeto de la consulta.

Información

Art. 98.- Los instrumentos de regulación establecidos en el artículo 5 de la presente ordenanza se encontrarán en la

Alcaldía Municipal, para conocimiento y consulta de cualquier persona natural o jurídica que tenga interés en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

TITULO IV

INFRACCIONES, SANCIONES Y RECURSOS.

CAPÍTULO ÚNICO

Infracciones

Art. 99.- Sin perjuicio que las sanciones que Dirección Nacional de Patrimonio Cultural de MINCULTURA aplique, por violación a las medidas de protección de Bienes Culturales Inmuebles, de conformidad a lo establecido en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, la Alcaldía Municipal ante cualquier infracción a la presente ordenanza y acuerdos municipales especiales, aprobados con relación a esta ordenanza; deberá aplicar el procedimiento sancionatorio establecido en ésta.

Las infracciones pueden ser: leves, menos graves y graves.

Infracciones leves

Art. 100.- Se califican como infracciones leves las siguientes:

1. La realización de actos o actividades de transformación estética sobre los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles sin haber obtenido favorable los trámites y permisos correspondientes; o contando con los trámites y permisos favorables, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.

2. La realización de actos o actividades de transformación estética sobre los edificios no inventariados como bienes culturales inmuebles mediante la realización de obras de construcción, remodelaciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los permisos correspondientes, o contando con estos, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.

3. El cambio de uso de suelo sin haber obtenido favorable el trámite de calificación de lugar.

4. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de obras de conservación en edificios inventariados con valor cultural.

5. Habitar una vivienda sin el permiso de habitar en los casos especificados en el artículo 94.

6. Iniciar operaciones en un comercio, industria o servicios sin el permiso de funcionamiento.

7. Realizar movimientos de tierra sin el permiso correspondiente.

8. Instalar un rótulo publicitario o comercial sin el permiso correspondiente.

9. No renovar durante los tres primeros meses del año el permiso de rótulo publicitario o comercial correspondiente.

10. Colocación de todo tipo de rótulo publicitario, comercial o de fines político en el espacio público sin la autorización correspondiente.

- En los casos de los numerales 7 y 8 el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa,

pagar por el permiso, caso contrario el rótulo deberá ser retirado por la Alcaldía Municipal a costa del infractor.

Infracciones menos graves

Art. 101.- Se califican como infracciones menos graves las siguientes:

1.- Cuando se cambie el uso del suelo sin haber obtenido favorable el trámite de calificación de lugar y este uso sea incompatible con las determinaciones del Plano de usos del suelo contenido en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

2.- Obstaculizar o no permitir que se realicen las inspecciones periódicas de la municipalidad.

3.- La reincidencia de dos o más infracciones leves cometidas por la misma persona.

4.- Realizar tercería sin el permiso correspondiente

Infracciones graves

Art. 102.- Se califican como infracciones graves las siguientes:

1. Realizar actos o actividades de transformaciones del suelo mediante la realización de obras de construcciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los trámites y permisos correspondientes, cuando se trate de obras con repercusión urbanística o contando con los permisos favorables correspondientes se hayan contravenido las condiciones otorgadas.

2. La realización de actos o actividades de transformación estructural sobre los edificios inventariados como bienes culturales inmuebles mediante la realización de obras de construcciones, remodelaciones o instalaciones sin haber obtenido favorable los trámites y permisos correspondientes; o contando con los trámites y permisos favorables, al momento de su ejecución se hayan contravenido las condiciones otorgadas, cuando se trate de obras con repercusión arquitectónica y urbanística.

3. Incumplir lo establecido en el artículo 40 de la presente ordenanza, relativo a aguas negras. Constituyendo cada día una infracción objeto de multa.

4. Incumplir las prohibiciones reguladas en el artículo 34 de la presente ordenanza.

5. La destrucción de mala fe, debidamente comprobada, y el deterioro total o parcial, intencionado de edificios inventariados como bienes culturales inmuebles.

6. La tala o corte de árboles sin el correspondiente permiso municipal. Sin perjuicio, que el infractor deberá además de la sanción que corresponde en concepto de multa, dar en compensación por cada árbol talado sin permiso, 5 árboles que deberá sembrar en donde indique la municipalidad.

7. El bloqueo o usurpaciones de vías, zonas verdes, equipamiento recreativo o deportivo público o en espacios públicos como parques y plazas.

8. La ejecución o realización de parcelaciones, urbanizaciones, lotificaciones y amojonamiento sin los permisos correspondientes.

9. La reincidencia de dos o más infracciones menos graves por la misma persona.

Autoridad competente para sancionar

Art. 103.- La autoridad competente para sancionar, de oficio, por denuncia de particulares o por notificación de cualquier dependencia municipal o de cualquier funcionario o empleado municipal, es el alcalde o el funcionario delegado por el Concejo Municipal para tal efecto.

Procedimiento sancionatorio

Art. 104.- Previo a sancionar por infracciones a la presente ordenanza, ya sea con multa y clausura, se deberá realizar el siguiente procedimiento sancionatorio administrativo: cuando el alcalde o funcionario delegado tuviere conocimiento de una infracción de las establecidas en la presente ordenanza, iniciará el procedimiento; el alcalde o el funcionario delegado solicitará a las dependencias municipales las pruebas pertinentes y recabará pruebas de oficio; de la prueba obtenida notificará en legal forma al infractor para que comparezca dentro del término de tres días hábiles siguientes a la notificación a manifestar su defensa; compareciendo el infractor, o en su rebeldía, se abrirá a pruebas por el término de ocho días hábiles; y concluido el término de prueba se resolverá en forma razonada dentro de los

tres días siguientes. El procedimiento anterior se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que incurran los infractores.

Suspender la obra

Art. 105.- La Municipalidad podrá en cualquier momento del procedimiento sancionatorio, emitir resolución ordenando suspender la obra o no continuar con la actividad que se realiza sin los permisos correspondientes, esto no impedirá que se aplique la sanción correspondiente al finalizar el proceso sancionatorio.

Si la persona natural o jurídica a quien se le ordene suspender la obra o no continuar con la actividad que se ejecuta sin los permisos correspondientes no acata la orden municipal, deberá la Municipalidad denunciarlo ante la fiscalía general de la República por desobediencia de particulares, de conformidad a lo establecido en el Código Penal.

Sanciones

Art. 106.- La autoridad competente podrá sancionar con multa, servicios comunitarios y clausura, pudiendo establecerse

simultánea o alternativamente. Sin perjuicio de la responsabilidad civil por daños y perjuicios contra terceros, y de la sanción penal correspondiente.

Multa

Art. 107.- La Alcaldía Municipal sancionará con multa que puede establecer desde cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (\$40.00) hasta cuatro salarios mínimos mensuales para las infracciones leves; desde cuatro hasta seis salarios mínimos urbanos mensuales del comercio para las infracciones menos graves; y desde seis hasta ocho salarios mínimos urbanos mensuales del comercio para las infracciones graves. Estas serán determinadas según la gravedad de la infracción y la capacidad económica del infractor. La sanción deberá aplicarse por cada infracción cometida.

Servicios comunitarios

Art. 108.- En el caso que se cometa una infracción leve a la presente ordenanza, que se imponga la sanción de multa y que el infractor lo solicite por escrito, podrá permutarse la multa impuesta por servicio comunitario. Este servicio comunitario no podrá ir en menoscabo de la dignidad del infractor y se pagará a

razón de UNA HORA por servicio comunitario por cada diez dólares de los Estados Unidos de América (\$10.00). En caso de incumplimiento del servicio comunitario se volverá a hacer exigible la sanción de multa.

El servicio comunitario deberá ser aprobado por el Concejo Municipal mediante acuerdo. El servicio comunitario deberá ser cumplido por el infractor.

Clausura

Art. 109.- La clausura de un establecimiento podrá realizarse cuando el uso de un inmueble sea incompatible con los usos establecidos en el Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque sin perjuicio de la multa que ya se haya impuesto por incumplir la presente ordenanza. El procedimiento será de acuerdo con lo establecido en el Código Municipal.

Recursos

Art. 110.- De toda resolución del alcalde o funcionario delegado se admitirá recurso de apelación para ante el Concejo Municipal, tramitándose de conformidad al artículo 137 del Código Municipal.

TÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES.

CAPÍTULO ÚNICO

Especialidad de la norma

Art. 111.- La presente ordenanza tiene carácter especial, por lo que en materia de desarrollo y ordenamiento territorial se aplicará con preferencia a cualquier otra normativa en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque.

Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán en la zona de aplicación del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque todas las ordenanzas generales aprobadas en el municipio de Quezaltepeque, en lo que corresponda.

Revisión del Plan de Ordenamiento del Casco Urbano Viejo de Quezaltepeque

Art. 112.- La Municipalidad de Quezaltepeque revisará de oficio, o por solicitud de parte interesada, tres años después de su entrada en vigor, el Plan de Ordenamiento del Casco

Urbano Viejo de Quezaltepeque, con la finalidad de realizar los cambios y ajustes requeridos, si esto fuera pertinente y extraordinariamente en caso de fuerza mayor cuando se requiera de dicha revisión.

Aplicación de normativa supletoria

Art. 113.- En lo no establecido en esta ordenanza y en sus instrumentos de regulación detallados en el artículo 5, se aplicará supletoriamente la Ley de Urbanismo y Construcción y su Reglamento, la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, la Ley del Medio Ambiente y sus reglamentos especiales, el Código Municipal, la Ley General Tributaria Municipal y finalmente las disposiciones del Derecho Común pertinentes.

Vigencia

Art. 114.- La presente ordenanza se publicará en el Diario Oficial y entrará en vigencia ocho días después de su publicación.



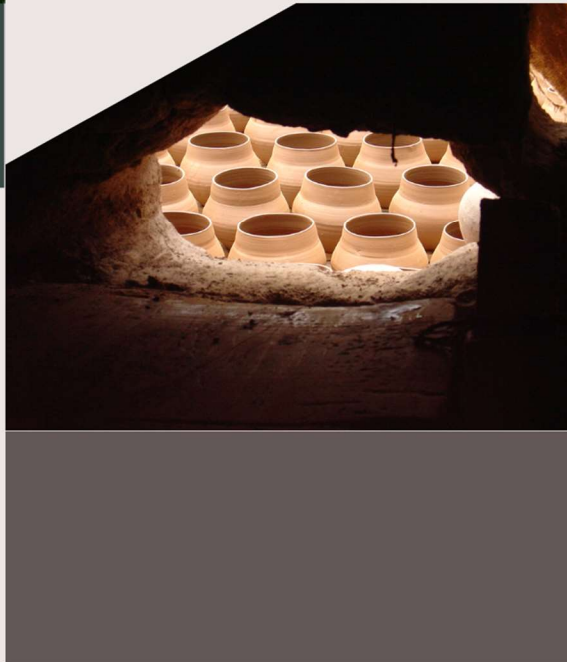
HISTORIA DE

QUEZALTEPEQUE

El municipio de Quezaltepeque es fundado el año 1550 bajo el nombre de San José de Quezaltepeque, en 1874 se le otorga el título de Villa y en 1905 se le otorga el título de Ciudad

El 20 de octubre de 2020 el Ministerio de Cultura declara como Bien Cultural las flores de papel enceradas. Este oficio data de antes de 1902 y es más común ver sus venta el 02 de noviembre para el día de los difuntos.

La ciudad también cuenta con una estación de tren la cual actualmente es usada como un museo ferroviario.



Colores de Inspiración

QUEZALTEPEQUE



"Cerro de Quetzales"

Quezaltepeque cuenta con un rico patrimonio Neo-renacentista dentro de su arquitectura. En muchas de sus puertas y ventanas se pueden encontrar en sus puertas y ventanas timpanos elaborados en madera con un alto grado de detalle, así como ménsulas en los aleros de muchos inmuebles.

Dentro de su patrimonio cultural se encuentra la alfarería y las flores de papel encerado.



PALETA PARA PAREDES

VERDES	SW 6468 Hunt Club Locator Number: 160-C7	SW 6203 Spare White Locator Number: 258-C1	BLANCOS
	SW 6480 Lagoon Locator Number: 170-C5	SW 7653 Silverpointe Locator Number: 239-C1	
	SW 9042 Verdigreen Locator Number: 160-C4	SW 7757 High Reflective White Locator Number: 256-C1	
	SW 6456 Slow Green Locator Number: 159-C1	SW 9671 Serendipity	
AMARILLOS	SW 6915 Citronella Locator Number: 138-C7	SW 9509 Steamed Chai	BEIGES
	SW 6395 Alchemy Locator Number: 142-C4	SW 7676 Paper Lantern Locator Number: 294-C1	
	SW 6696 Quilt Gold Locator Number: 137-C3	SW 9166 Drift of Mist Locator Number: 238-C2	
	SW 6691 Glitzzy Gold Locator Number: 136-C6	SW 9611 Minimalist	



PALETA PARA ZÓCALOS

VERDES

SW 6732 Organic Green Locator Number: 150-C5	SW 6783 Amalfi Locator Number: 166-C7
SW 6739 Eco Green Locator Number: 152-C5	SW 6767 Aquarium Locator Number: 164-C5

CAFÉS

SW 9580 Cracked Pepper	SW 6151 Quiver Tan Locator Number: 207-C5
SW 9099 Saddle Up Locator Number: 202-C6	SW 2814 Rookwood Antique Gold

ROJOS

SW 9694 Wild Poppy	SW 6334 Flower Pot Locator Number: 115-C6
SW 7600 Bolero Locator Number: 108-C7	SW 2802 Rookwood Red



CASCO URBANO VIEJO DE QUEZALTEPEQUE

MANUAL PARA EL
DISEÑO DE FACHADAS

ÍNDICE



01

INTRODUCCIÓN

02

ESTILOS
ARQUITECTÓNICOS

03

ELEMENTOS
ARQUITECTÓNICOS

04

ROTULACIÓN EN
COMERCIOS



INTRODUCCIÓN

El Casco Urbano Vijeo de Quezaltepeque es uno de los más ricos en patrimonio arquitectónico y urbano dentro de la región. A su vez cada edificio refleja la identidad de la ciudad y para conservarla es necesario mantener la unidad y la armonía en la imagen urbana del centro histórico.

Este documento busca brindar una guía gráfica y teórica para el mantenimiento y construcción de las distintas edificaciones.

pn

ESTILOS ARQUITECTÓNICOS

Para la realización de edificaciones dentro de este estilo será requerido la implementación de los siguientes criterios:

- La altura de las ventanas no podrá superar la altura de las puertas.
- En lotes que se ubiquen en esquina estas deberán contar con un *pilar* o *esquina ochave*.
- Los lotes esquineros podrán contar con doble o triple acceso.
- Los remates en fachada podrán ser de cornisa o bien con alero, contado este último con ménsulas.
- Los aleros que excedan los de 60 cm de largo deberán ser sostenidos por columnas a manera de portales.
- Las paredes en fachadas podrán ser bicromáticas disponiendo de cócalo con una altura máxima de 1.20 metros, o bien, monocromáticas si se quiere dispensar de dicho elemento.



NEO-RENACIMIENTO

ESTE ESTILO NACE A FINALES DEL SIGLO XIX E INICIOS DEL SIGLO XX POR LO QUE MUCHOS EDIFICIOS EN QUEZALTEPEQUE DE ESTE TIPO DATAN DE 1800-1900



- En caso de tener una fachada bicromática, el color más oscuro deberá ser aplicado al zócalo.
- Las puertas y ventanas deberán contar con un *frontón*, ya sea de arco o triangulares, o bien, *timpanos calados*.
- Se buscará mantener en la medida de lo posible una proporción de 1:1.61 en las ventanas.
- Se permite el uso de *almoadillado* en esquinas y bordes de las puertas.

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

NEO- RENACIMIENTO



Almohadillado en puertas



Ventana con balcón y frontón triangular



Lote con esquina ochave



Portales con ménsula de madera

ROTULACIÓN EN COMERCIOS

Serán permitidas únicamente los rótulos adosados a un costado o sobre puertas y ventanas, también se permiten letras independientes colocadas sobre los vanos de puertas o ventanas.

Los materiales aceptados serán: madera vista o acabado lacado mate, lámina metálica esmaltada o lacada, vidrio o acrílico transparente pintado con colores mate, madera con hierro forjado o fundido.



El rótulo con la denominación del establecimiento mediante letras independientes, se puede ejecutar en relieve de bronce o latón, grabado o pintado sobre vidrio o acrílico, formados en pletina, hierro forjado, bronce o acero.