

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



**Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del Mesón Santa Ana,  
de la Ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad**

PRESENTADO POR:

**JOSELYN BEATRIZ PLEITEZ REYES  
CLAUDIA PATRICIA SEGOVIA BENAVIDES**

PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

**ARQUITECTA**

CIUDAD UNIVERSITARIA, MAYO 2014

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTOR :

**ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO**

SECRETARIA GENERAL :

**DRA. ANA LETICIA ZA VALETA DE AMAYA**

**FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

DECANO :

**ING. FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL**

SECRETARIO :

**ING. JULIO ALBERTO PORTILLO**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA**

DIRECTOR :

**ARQ. MANUEL HEBERTO ORTIZ GARMENDEZ**

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

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:

**ARQUITECTA**

Título

:

**Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del Mesón Santa Ana,  
de la Ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad**

Presentado por

:

**JOSELYN BEATRIZ PLEITEZ REYES  
CLAUDIA PATRICIA SEGOVIA BENAVIDES**

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Director

:

**ARQ. YONNY MARROQUIN**

San Salvador, Mayo de 2014

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Director :

**ARQ. YONNY MARROQUIN**

## **DEDICATORIA**

Primero quiero expresar las gracias de una forma especial a mi Padre Celestial, dador de la vida, mi conocimiento, inteligencia, coraje, valor y fortaleza, a mi madre por ser amorosa, trabajadora, quien me apoyo a lo largo de mi vida sin excepciones, alentándome a seguir adelante a pesar de las circunstancias, por su amor incondicional, por ser madre y padre a la vez, te amo mamá, a mis hermanos que me alentaron y me apoyaron, entendieron que a pesar de ser difícil el camino todo es posible, a toda mi familia que su presencia ha sido beneficiosa en mi vida.

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco a mis profesores, a mi asesor y jurado que han sido mi guía, y me han transmitido conocimientos y provisto de herramientas para desarrollarme como profesional, a mi Escuela de Arquitectura por ser mi segunda casa a mi Alma Mater por ser una escuela de vida y crear una profesional para la sociedad, y por ultimo sin ser menos importante a mi compañera de tesis que a pesar de algunos desacuerdos hemos sido capaz de vencerlos y llegar hasta aquí.

A todos Gracias.

***Josselyn Beatriz Pleytez Reyes***

## **DEDICATORIA**

A Dios y a mis padres, Salvador Enrique Segovia y Edith del Carmen Benavides de Segovia.

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradezco la realización de este trabajo a mi compañera por apoyarme durante todo este trabajo.

A cada una de nuestras familias que estuvieron siempre pendientes para apoyarnos.

A mis amigos Walberto, Wilfredo, Leslie, Silvia, Dina, y a todos los que nos apoyaron con sus comentarios y sugerencias para el desarrollo de este trabajo de graduación.

Al Arquitecto Yonny Marroquín, y a todos los docentes de la Escuela de Arquitectura que nos brindaron su apoyo, muchas gracias por su ayuda, profesionalismo y consejos.

***Claudia Patricia Segovia Benavides.***

## Contenido

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>6</b>
<b>GLOSARIO</b> .....	<b>7</b>
<b>CAPITULO I: PLANTEAMIENTO INICIAL DEL PROYECTO</b> .....	<b>9</b>
<b>1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	<b>10</b>
1.1.1 Origen del Proyecto .....	10
1.1.2 Planteamiento del Problema.....	10
<b>1.2 OBJETIVOS</b> .....	<b>11</b>
1.2.1 General.....	11
1.2.2 Específicos .....	11
<b>1.3 LIMITES</b> .....	<b>12</b>
1.3.1 Físicos.....	12
1.3.2 Temporales.....	12
1.3.3 Técnicos.....	12
1.3.4 Legal.....	12
<b>1.4 ALCANCES</b> .....	<b>12</b>
<b>1.5 JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>13</b>
<b>1.6 METODOLOGÍA DEL TRABAJO</b> .....	<b>13</b>
1.6.1 Método de investigación .....	13
1.6.2 Fuentes y Técnicas para la recolección de Datos.....	14
1.6.3 Esquema Metodológico .....	15
<b>CAPITULO II: DIAGNOSTICO MESÓN SANTA ANA</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1 GENERALIDADES</b> .....	<b>17</b>
2.1.1 Mapa de Actores .....	17

2.1.2	Explicación del análisis de Legislación nacional y local. ....	19
2.1.3	Antecedentes de la Ciudad de Santa Tecla .....	21
2.1.4	Evolución Urbana de la Ciudad de Santa Tecla.....	25
2.1.5	Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla. ....	28
2.1.6	Desarrollo urbano proyectado para la ciudad de Santa Tecla.....	30
2.1.7	Delimitación del área de Influencia .....	33
<b>2.2</b>	<b>ESTUDIO DE CASOS ANÁLOGOS.....</b>	<b>36</b>
<b>2.3</b>	<b>ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO.....</b>	<b>38</b>
2.3.1	Vialidad.....	38
2.3.2	Equipamiento.....	42
2.3.3	Infraestructura .....	46
2.3.4	Uso de Suelo Actual .....	47
2.3.5	Espacios urbanos seguros.....	53
<b>2.4</b>	<b>ANÁLISIS DEL MESÓN SANTA ANA.....</b>	<b>56</b>
2.4.1	Localización del Mesón “Santa Ana”.....	56
2.4.2	Antecedentes del Mesón “Santa Ana”.....	57
2.4.3	Organización Comunal. ....	57
2.4.4	Tenencia del terreno.....	58
2.4.5	Situación actual del Mesón “Santa Ana”. ....	58
2.4.6	Aspectos sociales del mesón “Santa Ana”.....	61
2.4.6.1	Número de habitantes por habitación.....	61
2.4.6.2	Población por edad y sexo.....	63
2.4.6.3	Nivel de educación.....	64
2.4.6.4	Población económicamente activa y actividades laborales. ....	65
2.4.6.5	Ingresos económicos. ....	66
2.4.6.6	Negocios activos en mesón Santa Ana.....	67

2.4.6.7	Clasificación familiar.....	67
2.4.7	Aspectos físicos del mesón “Santa Ana”.....	68
2.4.7.1	Modificaciones en habitaciones.....	70
2.4.7.2	Problemas físicos actuales en el mesón Santa Ana.....	71
2.4.6	Evaluación de FODA.....	73
<b>2.5</b>	<b>ANÁLISIS DE INDICADORES DE DESARROLLO ACTUAL Y DESEADOS.....</b>	<b>75</b>
<b>CAPITULO III</b>	<b>– FUNDAMENTOS DEL PROCESO DE DISEÑO.....</b>	<b>76</b>
<b>3.1</b>	<b>VISIÓN DEL PROYECTO.....</b>	<b>77</b>
<b>3.2</b>	<b>CRITERIOS DE DISEÑO.....</b>	<b>77</b>
3.2.1	Criterios Urbanos.....	77
3.2.2	Criterios Arquitectónicos.....	78
3.2.2.1	Criterios de Zonificación.....	78
3.2.2.2	Criterios Formales.....	78
3.2.2.3	Criterios Funcionales.....	79
3.2.2.4	Criterios Tecnológicos.....	79
3.2.3	Criterios de Seguridad.....	80
3.2.4	Criterios de Financiamiento.....	80
<b>3.3</b>	<b>LINEAMIENTOS GENERALES.....</b>	<b>82</b>
<b>3.4</b>	<b>ETAPAS DEL PROCESO DE DISEÑO.....</b>	<b>84</b>
<b>3.5</b>	<b>TALLERES PARTICIPATIVOS.....</b>	<b>85</b>
<b>3.6</b>	<b>ÁRBOL DE ESPACIOS PROPUESTA DE DISEÑO.....</b>	<b>86</b>
<b>3.7</b>	<b>PROGRAMA DE NECESIDADES.....</b>	<b>87</b>
<b>3.8</b>	<b>PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>87</b>
<b>3.9</b>	<b>CONCLUSIONES FINALES.....</b>	<b>89</b>
<b>CAPITULO IV</b>	<b>- PROYECTO URBANO ARQUITECTÓNICO COMPLEJO “SANTA ANA”.....</b>	<b>90</b>

<b>4.1</b>	<b>PLANOS DE DISEÑO DEL COMPLEJO SANTA ANA</b> .....	91
4.1.1	PLANOS DISEÑO ARQUITECTÓNICO .....	91
	PLANO URN – 01 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN URBANA. ....	91
	PLANO ARQ – 01 PLANTA DE CONJUNTO ACTUAL Y SECCIONES ACTUALES.....	92
	PLANO ARQ – 02 PLANTA DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA.....	93
	PLANO ARQ – 03 PLANTA DE CONJUNTO PROPUESTA Y SECCIONES .....	94
	PLANO ARQ – 04 PLANTA ARQUITECTÓNICA 1ER Y 2DO NIVEL.....	95
	PLANO ARQ – 05 PLANTA ARQUITECTÓNICA 3ER Y 4TO NIVEL.....	96
	PLANO ARQ – 06 PLANTA ARQUITECTÓNICA APARTAMENTO TIPO “A” .....	97
	PLANO ARQ – 07 PLANTA ARQUITECTÓNICA APARTAMENTO TIPO “B” .....	98
	PLANO ARQ – 08 PROPUESTAS DE DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS PARA APARTAMENTO TIPO “A” .....	99
	PLANO ARQ – 09 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN ESPACIOS EXTERIORES USOS MÚLTIPLES .....	100
	PLANO ARQ – 10 FECHADA PRINCIPAL – ELEVACIONES EXTERNAS .....	101
	PLANO ARQ – 11 ELEVACIONES .....	102
	PLANO ARQ – 12 SECCIONES.....	103
	PLANO ARQ – 13 PLANTA DE ACABADOS 1ER Y 2DO NIVEL.....	104
	PLANO ARQ – 14 PLANTA DE ACABADOS 3ER Y 4TO NIVEL.....	105
<b>4.1.2</b>	<b>PLANOS DISEÑO HIDRÁULICO</b> .....	106
	PLANO IH – 01 PLANTA DE A.P. Y A.N. 1ER Y 2DO NIVEL .....	106
	PLANO IH – 02 PLANTA DE A.P. Y A.N. 3ER Y 4TO NIVEL Y DETALLE DE CISTERNA .....	107
	PLANO IH – 03 PLANTA DE INSTALACIONES DE AGUAS LLUVIAS .....	108
<b>4.1.3</b>	<b>PLANOS DISEÑO INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b> .....	109
	PLANO IE – 01 PLANO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS .....	109
<b>4.1.4</b>	<b>PLANOS DISEÑO ESTRUCTURAL</b> .....	110
	PLANO ESR – 01 PLANTA DE FUNDACIONES, ENTREPISOS Y DETALLES ESTRUCTURALES.....	110

PLANO ESR – 02 PLANTA FUNDACIONES COMPLEJO, PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHOS Y DETALLES .....	111
<b>4.1.5 PRESENTACIONES ARQUITECTÓNICAS .....</b>	<b>112</b>
PLANO P – 01 PRESENTACIONES VISTAS EXTERIORES.....	112
PLANO P – 02 PRESENTACIONES VISTAS EXTERIORES Y AREA DE COMERCIO.....	113
PLANO P – 03 PRESENTACIONES VISTAS AÉREAS EXTERIORES E INTERNAS .....	114
<b>4.2 PRESUPUESTO.....</b>	<b>115</b>
<b>V - ÍNDICES Y ANEXOS .....</b>	<b>116</b>
ANEXO 01 – MATRIZ DE NORMATIVAS COMPLETA.....	117
ANEXO 02 – FICHA TÉCNICA LEVANTAMIENTO DE DATOS.....	148
ANEXO 03 - HUERTOS URBANOS.....	150
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>151</b>
LIBROS:.....	151
SITIOS WEB: .....	151
TESIS:.....	152
REVISTAS: .....	152
NORMATIVAS: .....	152
DOCUMENTOS: .....	153
ENTREVISTAS: .....	153
DOCUMENTOS GRÁFICOS:.....	153
PERIÓDICOS:.....	154

## INTRODUCCIÓN

El Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del mesón Santa Ana de la Ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, tiene como objetivo presentar una propuesta integral que vincule el interés social de la investigación y análisis de la realidad de la ciudad, de sus habitantes así como de su entorno, propuesta que se presentará a la Alcaldía de Santa Tecla.

El documento contiene la investigación, análisis y desarrollo de la propuesta de renovación del actual Mesón Santa Ana para conocer los elementos que permitan desarrollar la propuesta urbano-arquitectónica de vivienda de interés social a través de apartamentos y sus áreas comerciales.

La ubicación del proyecto urbano-arquitectónico se encuentra en las proximidades del Centro Histórico de esta ciudad, en el ámbito del distrito cultural, lo que permitirá formar parte del proyecto de vivienda “adecuada” de los planes de desarrollo de Santa Tecla. El enfoque que el equipo investigador implementará para analizar este proyecto será un enfoque que permita la integración de la población al entorno urbano existente a través del proyecto “Vivienda/Comercio” con una tipología de vivienda denominada: “Complejo de apartamentos Santa Ana”; permitiendo así la integración humana y física del proyecto.

## GLOSARIO

Para la comprensión del documento, a continuación se presentan algunos de los términos más utilizados en el mismo:

### **ABREVIATURAS Y SIGLAS:**

<b>APU</b>	Asentamientos Precarios Urbanos.
<b>CONAPO</b>	Comisión Nacional de Pobladores.
<b>COAMSS</b>	Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador.
<b>ENCO</b>	Escuela Nacional de Comercio.
<b>ESEN</b>	Escuela Superior de Economía y Negocios.
<b>FUNDASAL</b>	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.
<b>FODA<sup>1</sup></b>	Herramienta que permite conformar un cuadro de la situación actual del objeto de estudio a través de sus Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.
<b>ITCA-FEPADE</b>	Instituto Técnico Centroamericano – Fundación Empresarial para el Desarrollo Educativo.
<b>ONU-HÁBITAT</b>	Oficina Regional para América Latina y el Caribe del Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
<b>OPC</b>	Oficina de Participación Ciudadana.
<b>OPAMSS</b>	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador.
<b>PNUD</b>	Programa de las Naciones Unidas el Desarrollo.
<b>SECULTURA</b>	Secretaría de Cultura
<b>UES</b>	Universidad de El Salvador.
<b>UTLA</b>	Universidad Técnica Latinoamericana.

### **CONCEPTOS Y DEFINICIONES:**

#### **CORREDORES DE CONECTIVIDAD<sup>2</sup>**

Son los espacios públicos que conectan físicamente con los paseos, y se ven influenciados por la dinámica del mismo, ya sean estas calles o avenidas.

#### **CPTED<sup>3</sup>**

Prevención de la Delincuencia Mediante el Diseño Ambiental o “Crime Prevention Through Enviromental Design”.

---

<sup>1</sup> FUENTE: <http://www.matrizfoda.com/>

<sup>2</sup> FUENTE: Borrador de Ordenanza Especial del Distrito Cultural, (Pendiente de Aprobación)

<sup>3</sup> FUENTE: Recomendaciones para nuevos Desarrollos urbanos seguros incorporación del CPTED a nuevos desarrollos urbanos.

#### **DISTRITO CULTURAL<sup>4</sup>**

Ubicado en el corazón del Centro Histórico de Santa Tecla, abarcando 30 manzanas o conocida como zona 30, es un espacio creado por la municipalidad con el objeto de impulsar la economía, turismo y cultura para el desarrollo de los habitantes de este municipio.

#### **MESÓN**

Es una vivienda de tamaño diverso, subdividida en varias piezas de alquiler, habitadas por familias de escasos recursos, no propietarias, que al pagar la renta tienen derecho al uso compartido de servicios básicos colectivos y usualmente legales. Su ubicación es céntrica e integrada a la trama urbana<sup>1</sup>.

#### **PASEOS URBANOS<sup>5</sup>**

Son los espacios públicos intervenidos por la municipalidad, los cuales se caracterizan por la ampliación de las aceras con diseños tematizados, cableados subterráneos, mejoramiento en la infraestructura, cámaras de circuito cerrado para brindar una mejor seguridad.

#### **VIVIENDA**

Morada, casa. Sinónimo: Alojamiento, cuarto, estudio, departamento, habitación, piso.<sup>6</sup>

#### **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL<sup>7</sup>**

Destinada a familias de bajos ingresos de las áreas urbanas y rurales, cuyos ingresos familiares mensuales sean inferiores o iguales al monto de 4 salarios mínimos para el comercio y la industria.

---

<sup>4</sup> **FUENTE:** Borrador de Ordenanza Especial del Distrito Cultural, (Pendiente de Aprobación)

<sup>5</sup> **FUENTE:** Borrador de Ordenanza Especial del Distrito Cultural, (Pendiente de Aprobación)

<sup>6</sup> **FUENTE:** Diccionario Pequeño Larousse Ilustrado". 1964. – Librarie Larousse, Paris.

<sup>7</sup> **FUENTE:** Propuesta de Anteproyecto Ley Especial de Vivienda de Interés Social, 16 Noviembre de 2010

# CAPITULO I

## PLANTEAMIENTO INICIAL DEL PROYECTO

- ORIGEN DEL PROYECTO
- OBJETIVOS
- LIMITES
- ALCANCES
- JUSTIFICACIÓN
- METODOLOGÍA DE TRABAJO

*PLANTEAMIENTO INICIAL DEL PROYECTO ASÍ COMO LA DEFINICIÓN DE SUS OBJETIVOS, SUS LIMITACIONES, ALCANCES Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.*



## 1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

### 1.1.1 Origen del Proyecto

El proyecto surge a partir de la visión de la Alcaldía de Santa Tecla de construir un nuevo modelo de ciudad integrando, recuperando y revitalizando áreas o zonas deterioradas de la ciudad existente, por medio de proyectos de renovación urbana que generen nuevas dinámicas económicas, sociales y culturales; para lo cual ha desarrollado proyectos de intervención urbana denominados “paseos urbanos”, cerca de los cuales se encuentra el mesón “Santa Ana”; al cual la Alcaldía pretende apoyar para que pueda formar parte del mejoramiento de la imagen de la ciudad y contribuir a la integración comercial de este; a través, de los proyectos de intervención urbana que se están desarrollando en la ciudad y mejorar así la calidad de vida de sus habitantes.

Por medio de investigaciones técnicas de la Alcaldía de Santa Tecla, se ha llegado a la conclusión de que el mesón “Santa Ana” cuenta con una excelente ubicación, pero sobre todo cuenta con acceso hacia dos de los proyectos de intervención urbana como son “Paseo El Carmen” y “Paseo de la Plazas”; el primero ya desarrollado y el segundo a nivel de proyección. Es por ello que la Alcaldía de Santa Tecla se encuentra interesada en proveer a los habitantes del mesón “Santa Ana” una mejor calidad de vida integrándolos a la cadena económica y productiva de su entorno urbano inmediato por medio del desarrollo de una propuesta de diseño urbano-arquitectónica que permita la integración socio-económica del mismo y de esta forma contribuir a disminuir la marginalidad social, cultural y económica en la que se encuentran sus habitantes.

### 1.1.2 Planteamiento del Problema

Santa Tecla es la ciudad cabecera del departamento de La Libertad en El Salvador. En ella se están desarrollando proyectos de revitalización y renovación en su centro Histórico para el mejoramiento de su imagen urbana, así como también para el desarrollo socio-económico de la misma.

El desarrollo de los proyectos de renovación urbana se realiza a través la Alcaldía Municipal de Santa Tecla; los cuales han sido planteados dentro de su planificación estratégica<sup>8</sup> a partir del cual se derivan programas tales como: “El Programa Conjunto vivienda y Asentamientos Urbanos Productivos y Sostenibles”, que permite que las comunidades trabajen en un sistema para el fortalecimiento de los negocios existentes, el aprovechamiento del entorno comercial e instalar a las comunidades en las cadenas productivas<sup>9</sup>.

Según el documento de Escenarios de vida desde la exclusión urbana<sup>10</sup> que identifica los Asentamientos Precarios Urbanos (APU) en el país, la ciudad de Santa Tecla, cuenta con un total de 41 APU's en los cuales se estima una población de 11,348 habitantes; según la siguiente clasificación:

---

<sup>8</sup> FUENTE: Proyecto de Recuperación Patrimonial y Social de Santa Tecla (2008)

<sup>9</sup> FUENTE: [www.santatecladigital.gob.sv/index.php](http://www.santatecladigital.gob.sv/index.php) - archivo de noticias municipales

<sup>10</sup> FUENTE: “Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador”. San Salvador. FUNDASAL y PNUD (2009).

- 1.5% son lotificaciones ilegales
- 94% comunidades marginales
- **4.5% Mesones**

De estos, en el área urbana de la ciudad, se localizan 22 mesones; de los cuales 14 se ubican dentro de su Centro Histórico.

El mesón “Santa Ana”; es precisamente uno de estos 14 APU’s, el cual se encuentra ubicado específicamente sobre la 5ta. Av. Norte #1-4; si bien la ubicación geográfica del mesón es estratégica por su cercanía a los proyectos de renovación urbana de la ciudad que desarrolla e impulsa la municipalidad, este no se encuentra integrado a los mismos, razón por la cual es fundamental la formulación de una propuesta de integración no solo a nivel urbano si no también que considere aspectos de integración económica por la zona en la cual se encuentra inmerso.

Es por ello que con el Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del Mesón Santa Ana; se pretende la integración del mismo a través del mejoramiento de su imagen urbano-arquitectónica aprovechando su entorno y de esta forma convirtiendo la 5ta Av. Norte en un **corredor de conectividad**; mejorando la calidad de vida de los habitantes del mesón y a su integración a la cadena productiva del municipio.

## 1.2 OBJETIVOS

### 1.2.1 General

Contribuir al establecimiento de una visión diferente de desarrollo de viviendas de interés social, por medio de una propuesta creativa e innovadora a nivel urbano y arquitectónico, que optimice el suelo, que incorpore la mixticidad de usos de suelo (vivienda/comercio), y que considere el desarrollo humano de los habitantes actuales del mesón, mediante la integración de la población a las dinámicas económicas y culturales de la zona.

### 1.2.2 Específicos

- Desarrollar un diagnóstico que permita conocer la situación socio-económica de la población y las condiciones físicas de la edificación del mesón tanto a escala urbana como a nivel arquitectónico, que permita obtener datos e información necesaria para responder a las necesidades propias de los habitantes.
- Desarrollar una propuesta de renovación e integración urbana del Mesón Santa Ana, que incluya la conceptualización de una propuesta arquitectónica novedosa e innovadora de los espacios de residencia, la cual contribuya a la mejora de calidad de vida de sus habitantes aprovechando la zona de emplazamiento por medio de la potenciación de las actividades económicas, sociales, culturales y turísticas de la Ciudad de Santa Tecla y que responda a la visión y lineamientos establecidos por la municipalidad.

- La propuesta de diseño deberá permitir a la municipalidad analizar el modelo de ocupación propuesto, los costes del proyecto, los diseños infraestructurales y las ventajas del diseño planteado, tanto en la escala urbana como a nivel de diseño arquitectónico, a efectos de evaluar opciones de gestión para su financiamiento.

### **1.3 LIMITES**

#### **1.3.1 Físicos**

Para el Proyecto de diseño urbano-arquitectónico no existe la posibilidad de expansión del terreno en todas las direcciones, por lo cual se deberá aprovechar la optimización del suelo para proveer una respuesta de vivienda edificada verticalmente.

#### **1.3.2 Temporales**

Existe la posibilidad de que los proyectos de revitalización y renovación de Centro Histórico se desarrollen antes de la intervención del mesón y el mismo no pueda integrarse al desarrollo actual de la Ciudad; el proyecto será decidido o analizado por parte de la alcaldía y ellos tomarán la decisión de gestionar su impulso y construcción.

#### **1.3.3 Técnicos**

Para el desarrollo del Proyecto de diseño urbano-arquitectónico se elaborará el diseño completo del proyecto. Los diseños y cálculos así como el presupuesto trabajado quedan sujetos a revisión previa a su construcción. Tomando en consideración un incremento de costos de materiales o ajustes a los diseños arquitectónicos e infraestructura, también por posibles condiciones del suelo cuando se desarrollen los estudios específicos del mismo.

#### **1.3.4 Legal**

Con la formulación del Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del Mesón Santa Ana, de la Ciudad de Santa Tecla; no se abordaran aspectos de legalidad del terreno ni de otorgamiento de las viviendas para los habitantes, pero se describirán los escenarios de financiamiento para alquiler de la vivienda.

### **1.4 ALCANCES**

- Desarrollar una propuesta de desarrollo urbano-arquitectónico que permita a la municipalidad evaluar y analizar los beneficios que ofrece mediante el aprovechamiento del suelo, que además oriente a la construcción de nuevos modelos de vivienda de interés social.
- Se pretende que el Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del Mesón Santa Ana, pueda utilizarse para gestionar el financiamiento para su desarrollo, ante instituciones u organizaciones incluyendo su construcción; contribuyendo de esta manera al mejoramiento de las condiciones de las personas que habitan en el Mesón Santa Ana y logrando de esta manera la integración con su entorno urbano inmediato.
- La participación activa de los habitantes del mesón les permitirá un cierto grado de apropiación y validación del proyecto, que facilite los procesos de gestión de este.

## 1.5 JUSTIFICACIÓN

El Proyecto de diseño urbano-arquitectónico del mesón Santa Ana ubicado en la Ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, se justifica ante la solicitud de apoyo técnico de la Alcaldía de esta ciudad a la Escuela de Arquitectura de la Universidad de El Salvador, quien contribuirá con la elaboración de trabajos de graduación al servicio de la Formulación de una propuesta de diseño urbano-arquitectónico, servicio presentado en beneficio de los habitantes del mesón Santa Ana, cumpliendo así la Universidad de El Salvador (UES) con una de sus funciones según la Ley Orgánica de la misma (Proyección Social).

En la formulación del Proyecto de diseño urbano-arquitectónico e intervención y renovación del Mesón Santa Ana, se tomarán en consideración las condiciones actuales del entorno urbano, los proyectos de integración urbana que está trabajando la municipalidad de Santa Tecla, y para el cumplimiento de los fines de la Universidad de El Salvador se perseguirán los objetivos académicos y de investigación, con el afán de proporcionar una respuesta urbano arquitectónica adecuada para los habitantes de dicho mesón, que ayude al desarrollo de los mismos y de la ciudad en la que se encuentran; por medio de la integración en su entorno urbano cercano.

## 1.6 METODOLOGÍA DEL TRABAJO

### 1.6.1 Método de investigación

Para el desarrollo de la investigación el documento se estructurará en etapas preliminares, y etapas de desarrollo:

Etapas de desarrollo:	ETAPA I	DIAGNOSTICO
	ETAPA II	ANTEPROYECTO
	ETAPA III	PRESENTACIÓN DE PROYECTO
	ETAPA IV	PRESENTACIÓN DE PROPUESTA FINAL

En cada uno de las etapas se describe la metodología a utilizar; a continuación el desarrollo de cada una de ellas:

- **ETAPA PRELIMINAR DE INVESTIGACIÓN.**

En esta etapa se establece el planteamiento del proyecto, sus objetivos, sus límites, alcances y justificación utilizando para ello fuentes primarias y técnicas de recolección de datos secundarias.

- **ETAPA I – Diagnóstico.**

Para el desarrollo de esta etapa se contó con dos tipos de fuentes y técnicas para recolectar los datos: primarias y secundarias. Como parte de las fuentes y técnicas primarias se elaboraron fichas técnicas de observación para levantamiento de las condiciones existentes del mesón. Así como también se realizaron entrevistas a concedores del tema para sustentar los datos

de la investigación; participación ciudadana/institucional; entrevistas a los usuarios del mesón para obtener datos: económicos, social y cultural de los habitantes que servirán para sustentar las propuestas urbano-arquitectónicas del proyecto.

Para complementar la información obtenida en campo se consideraron otras fuentes como: textos, tesis y documentos como datos referentes para el proyecto.

Para la interpretación de la información recolectada y su análisis se hará a través de un diagnóstico de las condiciones físicas y económicas de los habitantes del mesón se implementará un FODA<sup>11</sup> que permitirá ver los resultados de los datos obtenidos.

- **ETAPA II – Anteproyecto.**

En esta etapa de definirán los criterios de diseño: urbanos y arquitectónicos que proporcionarán las características formales, funcionales y tecnológicas durante el desarrollo de las propuestas de diseño.

Se desarrollarán talleres participativos con los habitantes del mesón para identificar elementos que se tomarán en cuenta para las propuestas de diseño tales como: zonas de seguridad en el entorno del mesón, identificar propuestas de desarrollo comercial, identificar como visualizan los habitantes del mesón el proyecto integrado a su entorno; y como visualizan sus viviendas.

Elaboración del anteproyecto de diseño urbano y arquitectónico que reflejen el análisis antes obtenido.

- **ETAPA III – Presentación de proyecto.**

En la Tercera etapa se elaborarán la retroalimentación en los planos arquitectónicos del proyecto urbano-arquitectónico; además de los planos estructurales, hidráulicos y eléctricos, complementando la información visual con la elaboración de presentaciones arquitectónicas y una maqueta volumétrica del proyecto terminado; como parte de la información del documento de gestión se elaborará un presupuesto estimado del proyecto; tomando en consideración las limitantes antes expuestas.

Durante cada una de las etapas que se lleven a cabo, se hace necesario realizar retroalimentaciones, que permitan corregir errores, agregar datos que no se tomaron en cuenta en un inicio, recopilar información faltante, para que al final la propuesta responda a la realidad de las personas que habitan el mesón.

- **ETAPA IV – Presentación de propuesta final.**

En la cuarta etapa comprende la presentación del documento final ya con las observaciones realizadas; como resultado del proceso de evaluación.

#### 1.6.2 Fuentes y Técnicas para la recolección de Datos.

Las fuentes que se utilizarán serán las siguientes:

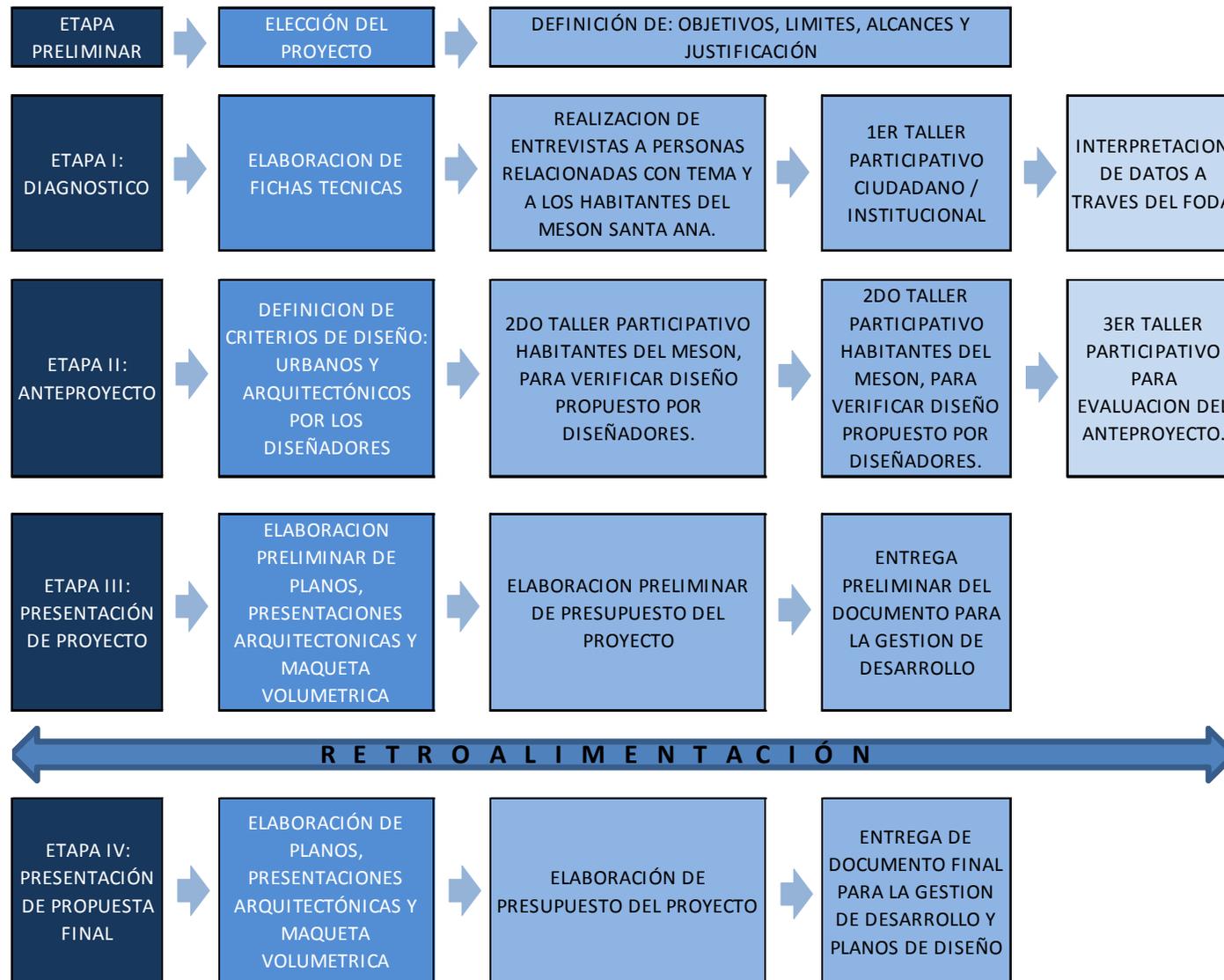
- **Primarias:** que son las recopiladas por el investigador o de las fuentes directas, tales como: entrevistas a conocedores del tema, Talleres Participativos, encuestas a los usuarios del mesón y elaboración de Fichas técnicas de observación en cada habitación del mesón y del mesón mismo.
- **Secundarias:** es la información recopilada y escrita a partir de información obtenida en otras fuentes tales como: textos, revistas, tesis, hojas web, blogs, y documentos con datos referentes a la propuesta a presentar.

---

<sup>11</sup> **FUENTE:** Herramienta de análisis que puede ser aplicada a cualquier situación resaltando 4 fases: Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas.

### 1.6.3 Esquema Metodológico

GRAFICO #01 – ESQUEMA METODOLÓGICO



# CAPITULO II

## INVESTIGACIÓN PARA EL PROCESO DE DISEÑO

- GENERALIDADES
- DIAGNOSTICO Y ANÁLISIS
- EVALUACIÓN - FODA

*RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN A TRAVÉS DE ENTREVISTAS, TALLERES PARTICIPATIVOS E INVESTIGACIÓN DE CAMPO, PARA EVALUAR LAS CONDICIONES EXISTENTES DEL LUGAR Y SU ENTORNO.*



## 2.1 GENERALIDADES

### 2.1.1 Mapa de Actores

Con el objeto de identificar y diagramar las relaciones existentes de los actores que influirán en el proyecto, se hace necesario identificar aquellas instituciones públicas y privadas y los roles que desarrollaran en la propuesta de diseño, a continuación se identificara la relación de cada uno de estos.

Actores directos e indirectos:

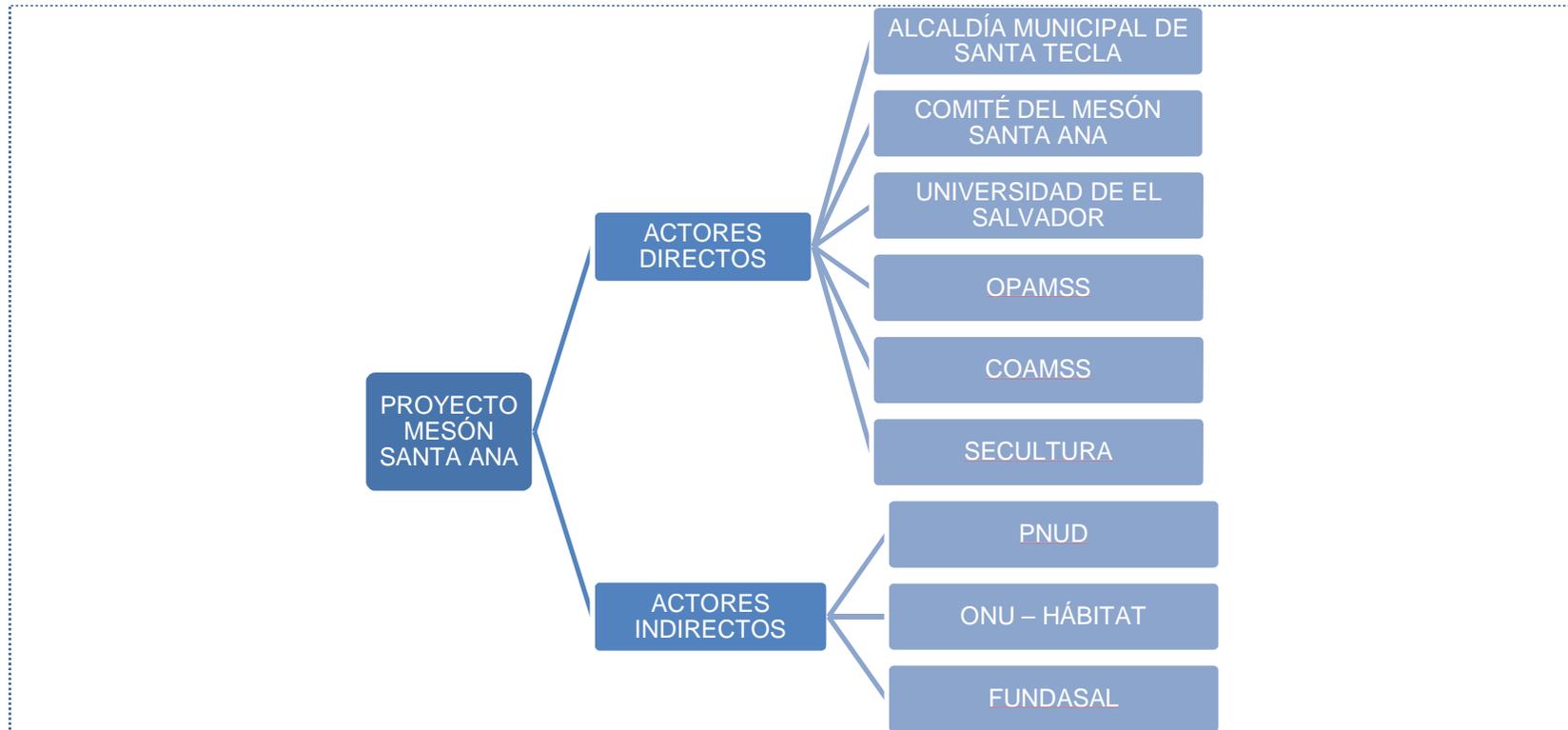


GRAFICO #02 – MAPA DE ACTORES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

En este proceso se identifican actores que participarán de manera directa como: Alcaldía Municipal de Santa Tecla, Universidad de El Salvador, entre otros; así como también se identificaron actores indirectos como: PUDO, ONU – HABITAT, FUNDASAL.

A continuación se presentan aquellas entidades que en este momento tienen un rol activo directo en nuestro proyecto, por lo cual se describe el papel que ejercerán en la propuesta:



GRAFICO #03 –RELACIÓN DE ACTORES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

***Roles de los actores más importantes.***

***Alcaldía Municipal de Santa Tecla.***

Es la institución a través de la cual se obtiene el apoyo durante todo el proceso, así como también es a través de ellos que se obtienen los lineamientos urbanos y requerimientos arquitectónicos para el desarrollo del proyecto.

### ***Universidad de El Salvador.***

Entidad a través de la cual se presta un servicio a la sociedad por medio del trabajo de investigación; tomando en cuenta los objetivos, límites y alcances dentro del proceso de investigación. A través del desarrollo del proyecto y de la institución misma se nos brinda la oportunidad de desarrollarnos como profesionales.

### ***Comité del mesón Santa Ana.***

Los habitantes del mesón de Santa Ana, son los principales actores dentro del desarrollo de la investigación ya que a través de ellos se obtienen los insumos para obtener la visión del proyecto y la elaboración de las propuestas.

### ***OPAMSS.***

Como entidades reguladoras y establecedoras de lineamientos y productoras de proyectos sociales, estas entidades sus roles se establecerán en cuanto a la utilización de normativas legales.

### ***SECULTURA.***

Entidad que regula la preservación de los bienes inmuebles; a través de lineamientos para mantener una imagen urbana integrada con el entorno. Para el proyecto de interés social se considerará lo establecido por este actor.

## 2.1.2 Explicación del análisis de Legislación nacional y local.

Para el análisis de la legislación nacional y local se considerará bajo un esquema de la pirámide de Kelsen<sup>12</sup>.

La pirámide kelseniana representa gráficamente el esquema judicial escalonado; de acuerdo con Kelsen<sup>13</sup>, este sistema no es otra herramienta que de representación del conjunto de normas jurídicas y la principal forma de relacionarse entre éstas, es sobre la base del principio de jerarquía.

Se analizaron las disposiciones que regularán el proyecto como por ejemplo: aspectos de localización del mesón dentro del Centro Histórico y su clasificación como bien inmueble por la Secretaría de Cultura (SECULTURA), además de aquellos que nos proveerán lineamientos urbanos y arquitectónicos que se implementarán en el proyecto y concluyendo con los lineamientos locales provistos por las ordenanzas de la municipalidad en cuanto a usos de suelo, que incidirán en el área comercio y vivienda que maneja el Distrito Cultural en la zona. A continuación un esquema de pirámide de Kelsen aplicado en el proyecto:

---

<sup>12</sup>**FUENTE:** Hans Kelsen (Praga, 1881 - Berkeley, California, 1973) Pensador jurídico y político austriaco.

<sup>13</sup> **FUENTE:** [www.biografiasyvidas.com/biografia/k/kelsen.htm](http://www.biografiasyvidas.com/biografia/k/kelsen.htm)



GRAFICO #04 – PIRÁMIDE DE KELSEN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Se extrajeron aquellas normativas que se aplicaran en el proyecto y se clasificaron bajo el esquema del diagrama Kelsen al jerarquizar las normas legales o lineamientos municipales que al momento se encuentran vigentes, y que se aplican en la ciudad de Santa Tecla (ver Grafico #04 – Pirámide Kelsen).

Además se interpretaron los documentos que servirán de lineamientos para el desarrollo del proyecto.

A continuación se detalla un ejemplo de una matriz que contiene la información analizada, las normativas complementarias (ver cuadro de análisis completo en Anexo 01 al final del documento).

- **Normativa:** nombre de la normativa analizada y a considerar para el proyecto.
- **Aspecto a Analizar:** área donde la normativa tendrá su aplicación, ya sea de índole administrativo , Regulatorio y/o urbano- arquitectónico
- **Artículo:** artículo analizado dentro de la normativa.
- **Referencia a:** interpretación de la aplicación del artículo analizado.

**TABLA #01 – MATRIZ DE NORMATIVAS (Ejemplo).**

N°	NORMATIVA	ASPECTO A ANALIZAR	ARTICULO	REFERENCIA A:
5.7	<b>ORDENANZA CONTRAVENCIONAL DEL MUNICIPIO DE SANTA TECLA, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD</b>	<b>URBANO - ARQUITECTÓNICO</b>	TITULO II DE LAS CONTRAVENCIONES CAPITULO II CONTRAVENCIONES CONTRA EL ORDEN PÚBLICO, EL BIEN COMÚN Y LA TRANQUILIDAD MUNICIPAL ART. 29	No se permite obstáculos de ningún tipo en vías públicas ya sean peatonales o vehiculares

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Las Matrices nos proveen las herramientas para identificar todos aquellos elementos, aspectos, entre otros; en donde serán necesarios y a la vez beneficiarse de haber sido extraídos anticipadamente para su fácil aplicación y conocimiento.

### 2.1.3 Antecedentes de la Ciudad de Santa Tecla<sup>14</sup>

Santa Tecla es la ciudad cabecera del municipio homónimo y del departamento de La Libertad en El Salvador, tiene una extensión territorial de 112 km<sup>2</sup> y fue fundada el 8 de agosto de 1854, por decreto del presidente José María de San Martín con el nombre de Nueva San Salvador, con la intención de trasladar a la ciudad de San Salvador (que había sido gravemente dañada por un terremoto) como Capital de la República.

Posteriormente, en 1858, el gobierno abandonó el proyecto de trasladar la capital a Nueva San Salvador, esto no impidió el desarrollo de la nueva ciudad que se convirtió en un próspero centro de producción cafetalera, siendo actualmente una de las ciudades más desarrolladas económica y comercialmente del país.

<sup>14</sup> FUENTE: <http://www.santatecladigital.gob.sv/body/HistoriaSantaTecla.php>

En el año 2003, el nombre de la ciudad fue legalmente cambiado a Santa Tecla, nombre con que ha sido conocida tradicionalmente. El cambio se oficializó a partir del 1 de enero de 2004.

**Indicadores Generales del Municipio:**

**Extensión Territorial:**

Área total: 112.2 km<sup>2</sup> Área rural: 98% Área urbana: 8% del territorio.

**Altitud:**

789 metros sobre el nivel del mar.

**Clima:**

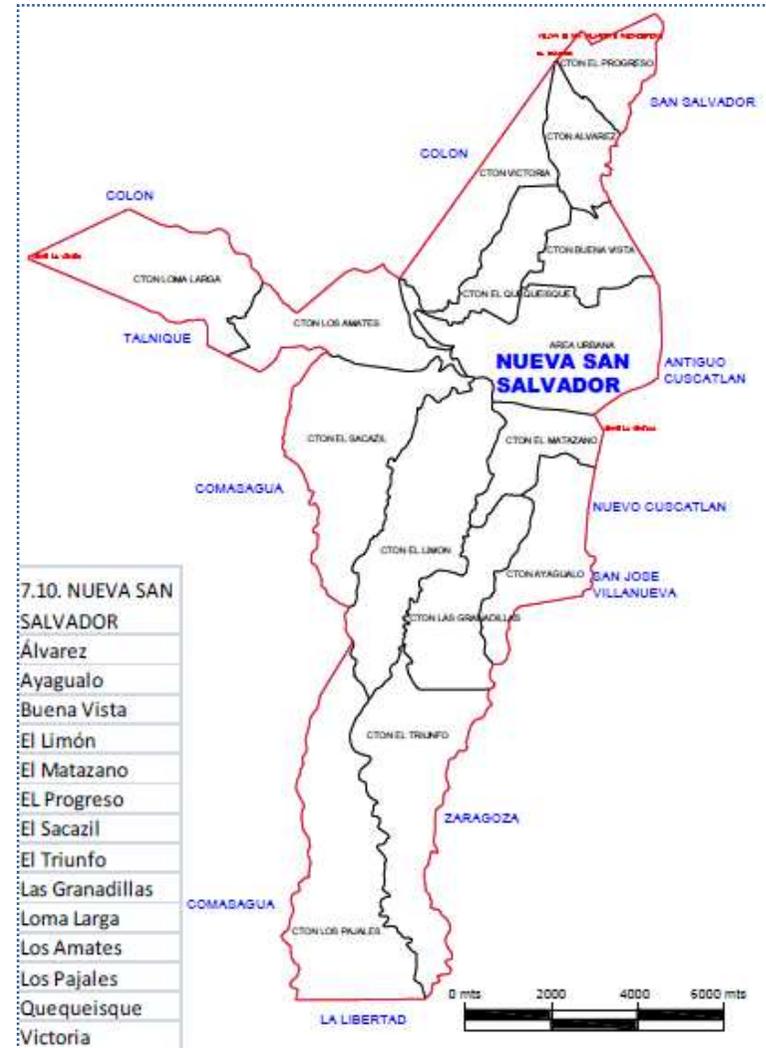
El clima es fresco y agradable; pertenece al tipo de tierras caliente, templada y fría; el monto pluvial anual oscila entre los 1900 y 2200 mm; una temperatura que oscila entre los 18° y 24° C.

**Vegetación:**

En su mayoría el territorio lo constituye el bosque húmedo subtropical, bosque muy húmedo subtropical y bosque muy húmedo montano bajo; las especies arbóreas más comunes son el Cedro, Bálsamo, Copinol, Cortés Negro, Pepeto, Madre de Cacao, Roble, Nance y otros.

**Demografía:**

En el censo de población y vivienda de 2007, Santa Tecla tenía una población de 131.286 habitantes, de los cuales 45,7% eran hombres y 54,2% mujeres; 89,2% vivía en el área urbana y 10,7% en el área rural; con una densidad poblacional de 1.087 habitantes por km<sup>2</sup> que la ubicaba en la séptima posición a nivel nacional. Además, 56,9% era población no migrante, 41,4% nacida en otro municipio, y 1,61% era extranjera<sup>15</sup>



MAPA: 01 – MAPA DIVISIÓN ADMINISTRATIVA (CANTONES) DEL MUNICIPIO DE SANTA TECLA<sup>16</sup>

<sup>15</sup> FUENTE: Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC) (2007).VI Censo de Población y Vivienda 2007. Tomo IV Población. Tomo IV, Volumen I - Municipios. Características Generales.

<sup>16</sup> FUENTE: <http://mrdale.comze.com/municipios.html>

### **División Política administrativa:**

El municipio se divide por medio de 6 barrios: El Centro, El Calvario, Candelaria, Belén, San Antonio, El Laberinto (este se encuentra al margen del barrio El Calvario); además cuenta con 12 cantones, 51 caseríos, y 82 colonias.

### **Infraestructura vial.**

En cuanto a su infraestructura vial, Santa Tecla es un polo urbano que se integra a muy importantes carreteras del país como: La Panamericana, Calle al Boquerón, Calle Chiltiupán; así también presenta un gran flujo vehicular tanto de entrada como de salida de vehículos ya sean privados como públicos, transporte liviano como pesado, entre las vías de mayor congestión están: La Panamericana hacia San Salvador – Santa Tecla 3ra. Calle Ote. - Pte.; 8ª, 6ª y 7ª Av. Norte, Calle Chiltiupan y Boulevard Sur, por esta causa para disminuir el flujo pesado de Santa Tecla a San Salvador y viceversa, se construyó el Boulevard Monseñor Romero (METROPLAN80)<sup>17</sup>.

### **Equipamiento y Servicios públicos.**

Santa Tecla es una ciudad con accesibilidad inmediata en cuanto a servicios y equipamiento se refiere, ya que es la ciudad que alberga más centros educativos desde los privados inclusive los nacionales, las cuales se fundaron desde 1889 - 1928, se construyeron 12 colegios privados entre institutos nacionales como la ENCO y el José Damián Villacorta, el Centro Escolar Daniel Hernández, entre otros. Así como también instituciones de educación superior como la escuela Mónica Herrera, la UTLA, la ESEN y el ITCA-FEPADE, llegando según el Ministerio de Educación a 95 centros educativos.

En cuanto a los servicios en Salud Pública Santa Tecla presenta en 2003 un Hospital Nacional, dos unidades de salud, 5 FOSALUD en cantones; por parte del Instituto del Seguro Social consiste en una unidad médica, dos clínicas comunales, y una unidad quirúrgica.

### **Patrimonio Cultural.**

Por ser una ciudad tan rica y colmada en bienes culturales de época, SECULTURA (Secretaría de Cultura) y la comisión de rescate del Centro Histórico de la alcaldía de Santa Tecla, se han involucrado en salvaguardar el patrimonio histórico por medio de los bienes inmuebles que van desde monumentos, puntos de interés, viviendas, entre otros. Con el fin de preservar su historia, arquitectura; así que de esta manera se han identificado algunos de ellos identificados (ver PLANO-01: Patrimonio Cultural).



IMAGEN 01: FACHADA PALACIO MUNICIPAL CIUDAD SANTA TECLA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

<sup>17</sup> FUENTE: Planes de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, METROPLAN80 (1979).

PALACIO MUNICIPAL



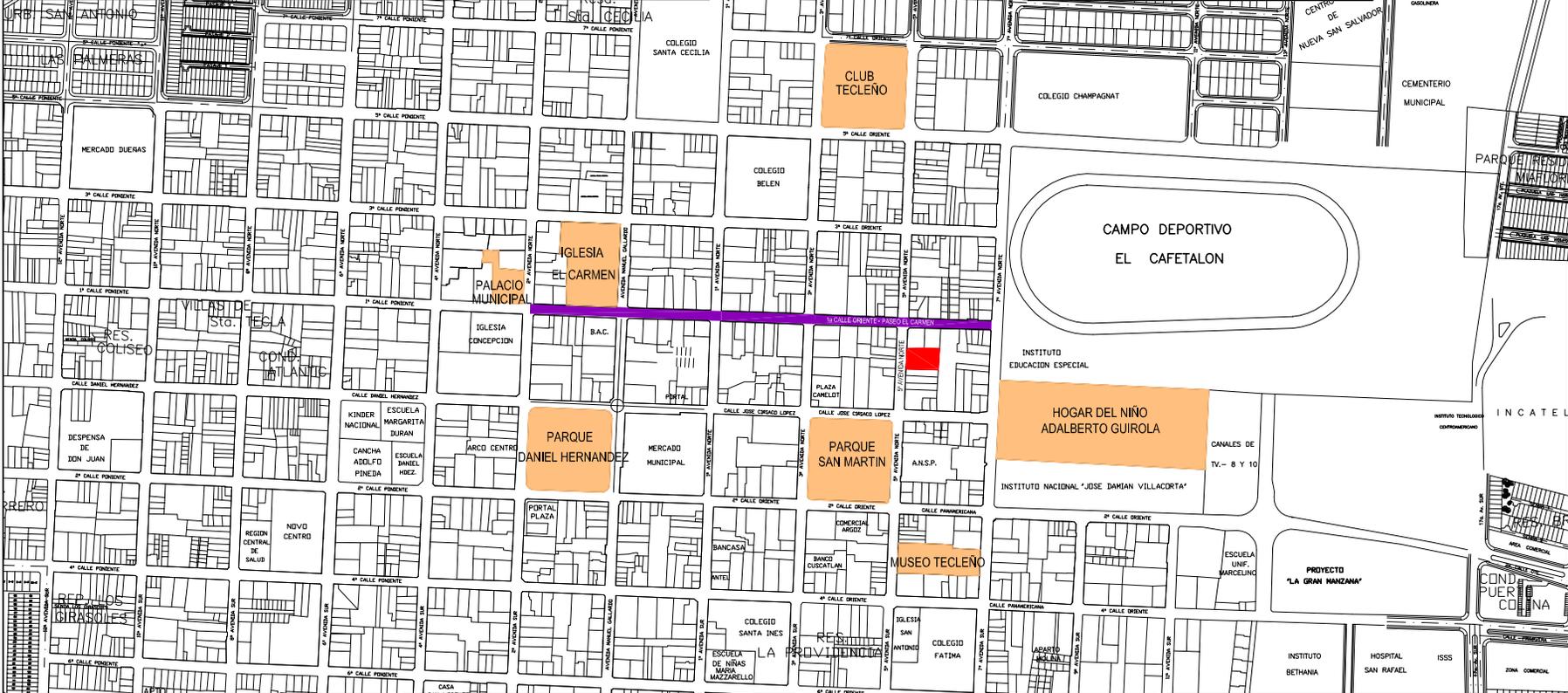
IGLESIA EL CARMEN



CLUB TECLEÑO



PASEO EL CARMEN



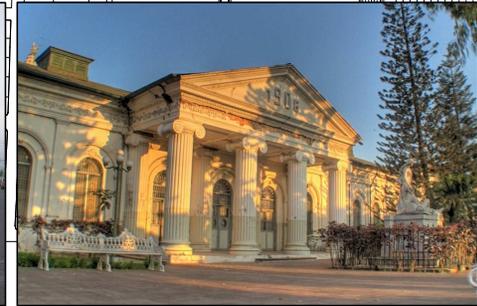
PARQUE DANIEL HERNANDEZ



PARQUE SAN MARTIN



MUSEO TECLENO



HOGAR DEL NIÑO ADALBERTO GUIROLA

CONTENIDO DE LA HOJA:

PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

ESCALA:  
SIN ESCALA

HOJA:  
PLANO - 01

#### 2.1.4 Evolución Urbana de la Ciudad de Santa Tecla.

La evolución urbana en el Municipio de Santa Tecla se originó con el nacimiento de 5 barrios; los que al momento de su crecimiento y expansión dieron paso a una morfología urbana tipo “Damero” (caracterizado por el cruce de calles perpendiculares).

1. Bo. Belén conformado por 12 manzanas
2. Bo. Candelaria conformado por 7 manzanas
3. Bo. San Antonio conformado por 6 manzanas
4. Bo. Centro conformado por 30 manzanas
5. Bo. Calvario conformado por 23 manzanas

Ubicándose su fundación en la intersección Av. Manuel Gallardo y Calle Daniel Hernández (ver PLANO-02: Conformación de Barrios de la Ciudad de Santa Tecla).

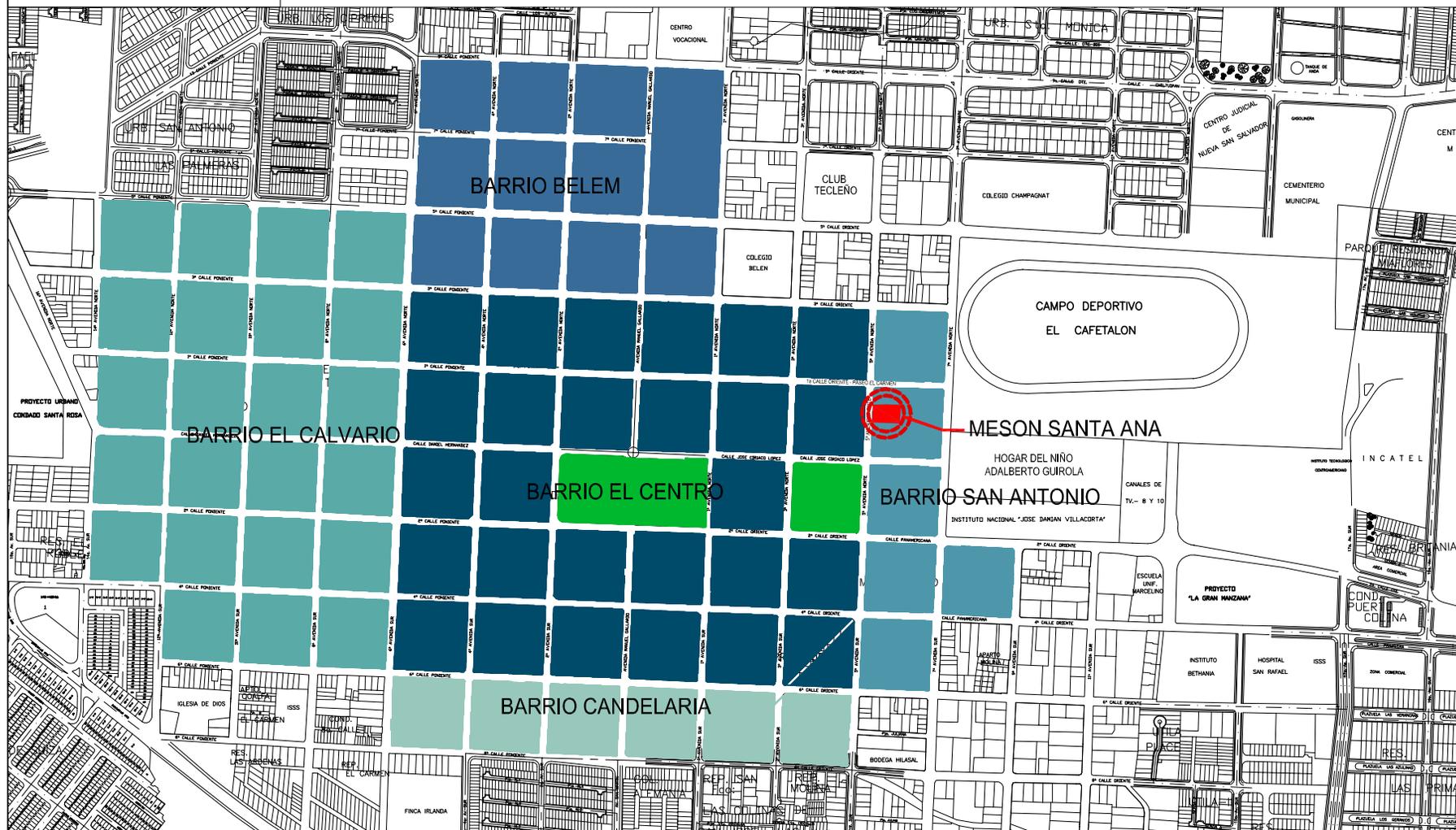
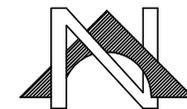
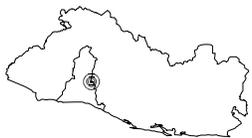
El Barrio Centro consta de 30 manzanas en su superficie, ubicándose en su centro la Plaza y en su entorno a dos cuadras de distancia en su perímetro se encuentran los demás Barrios; en su conformación y trazo se puede encontrar 2 influencias: una colonial y francesa, por parte de la influencia colonial, esta se define por una conformación cuadrangular de la ciudad, en el cual dentro de la ley de india se determinaba que la zona de viviendas estaba separada del centro por una calle periférica llamada “La Ronda”; y por el lado de la influencia francesa se presenta en la monumentalidad de los anchos de calles y en las plazas por igual.

La ciudad nace en la plaza central, en este caso “Plaza de las Armas” (Actual parque Daniel Hernández) cuya extensión eran de dos manzanas, la mitad de ella era para uso público, para eventos al aire libre, socializaciones, y la otra mitad funcionaba como un área comercial.

En los inicios de la ciudad de Santa Tecla, se construyó la Iglesia Belén en 1885, la iglesia Concepción en 1859, el Palacio Municipal y el cabildo el cual se encontraba frente al parque San Martín, el objetivo principal de la ciudad era de uso residencial en el cual las manzanas que se encontraban en el Barrio Centro en la zona perimetral de la plaza central, estas serían o estaban enfocadas a las familias acaudaladas de ese momento; no obstante también fueron construidas viviendas de bajos recursos que se ubicaron en el Barrio Centro de la ciudad.

Para evaluar la evolución de la ciudad a través de los años se detallan los aspectos importantes utilizando una línea de tiempo, que permitirá ver los aspectos que caracterizan a la ciudad. (Ver gráfico #5 – Línea de tiempo de la evolución de la Ciudad de Santa Tecla).

De esta manera obtenemos datos claves con respecto a la importancia de la integración de muchos sectores urbanos y poblacionales excluidos a causa principalmente de origen económico como de eventos naturales.



PLANIFICADOS ENTRE 1854/1880

**SIMBOLOGIA**

- BARRIO CENTRO O ZONA 30
- BARRIO EL CALVARIO
- BARRIO CANDELARIA
- BARRIO SAN ANTONIO
- BARRIO BELEM

CONTENIDO DE LA HOJA:

**CONFORMACION DE BARRIOS CIUDAD DE SANTA TECLA**

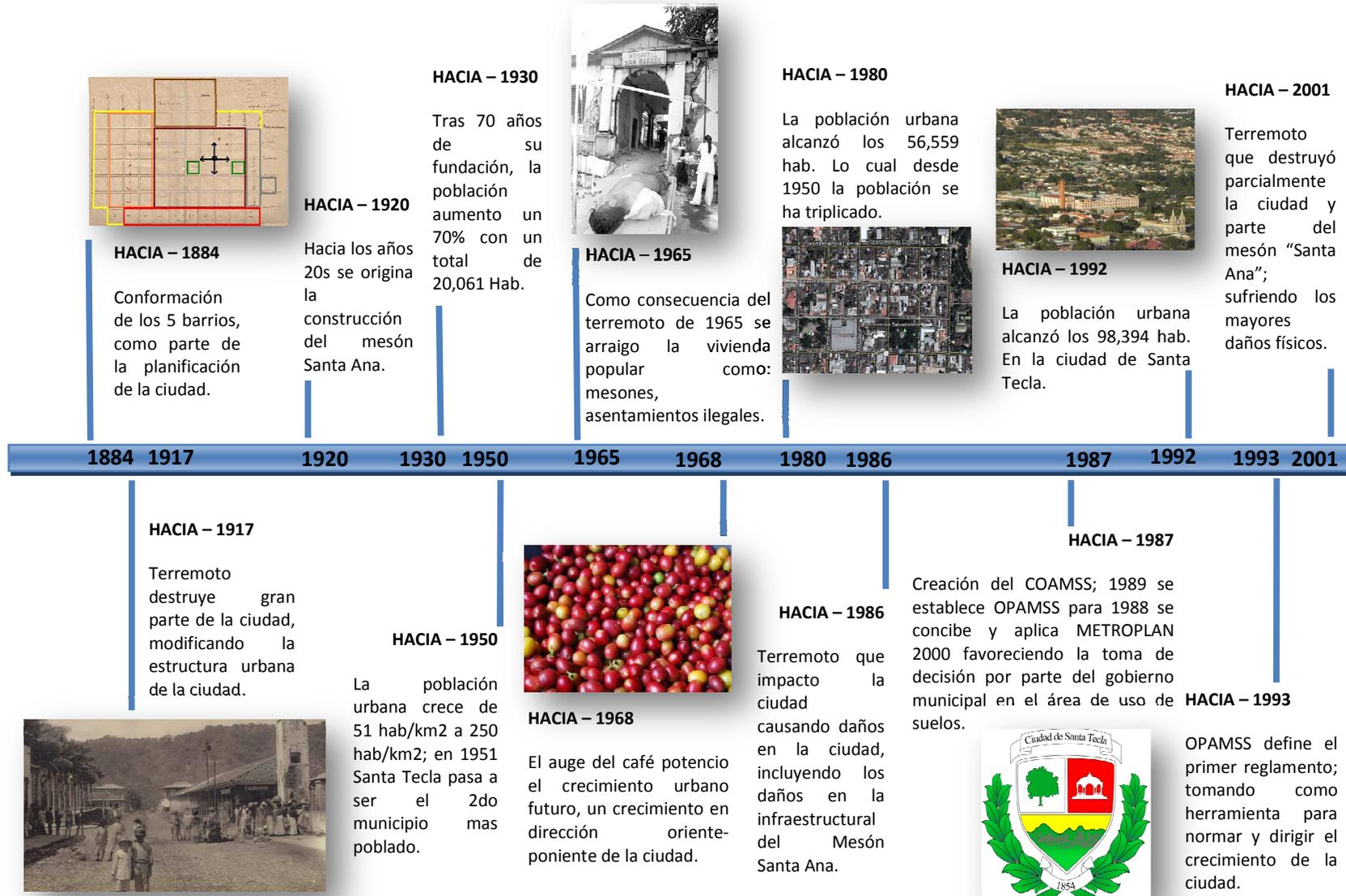
ESCALA:

SIN ESCALA

HOJA:

PLANO - 02

**GRAFICO #5 – LÍNEA DE TIEMPO DE ALGUNOS EVENTOS DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA.**



### 2.1.5 Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla.

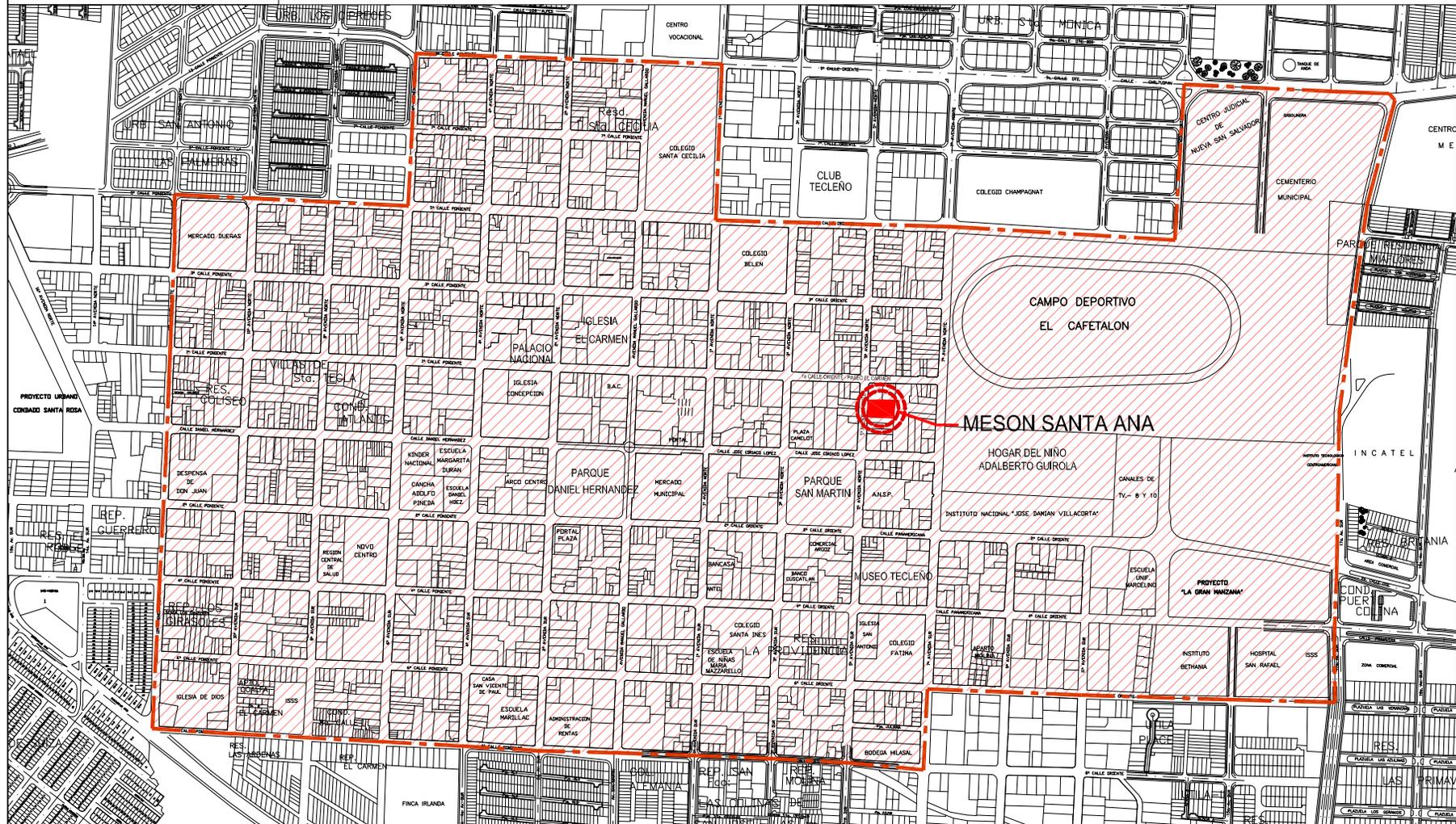
Un Centro Histórico<sup>18</sup> es un *conjunto urbano irreplicable, en el cual va marcando los distintos momentos de la vida de un pueblo, formando la base de la identidad y memoria social de este*, así que de esta manera la que definen su Centro Histórico es donde se encuentran una infinidad de monumentos, inmuebles, memorias de un pueblo en el transcurso de su vida; tanto de la población como de eventos que formaron parte de ella.

En la actualidad, el Centro Histórico de Santa Tecla<sup>19</sup>, está conformado por los cinco barrios en el cual se delimitan de la siguiente manera, obteniéndose así su centro histórico (ver PLANO-03: Perímetro del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Tecla):

<b>INTERSECCIONES</b>	<b>NOMENCLATURA</b>	<b>RUMBOS</b>
#1: Intersección con	12ª Av. Norte y 5ª. Calle Poniente	Rumbo Nor – Oeste
#2: Intersección con	5ª Calle Poniente y 6ª. Av. Norte	Rumbo Nor – Oeste
#3: Intersección con	6ª Av. Norte y 9ª. Calle Poniente	Rumbo Nor – Oeste
#4: Intersección con	9ª Calle Poniente y 3ra. Av. Norte	Rumbo Nor – Este
#5: Intersección con	3ª Av. Norte y 5ª Calle Oriente	Rumbo Nor – Este
#6: Intersección con	5ª Calle Oriente y 17ª Av. Norte	Rumbo Nor – Este
#7: Intersección con	19ª Av. Sur y 6ª Calle Oriente	Rumbo Sur – Este
#8: Intersección con	6ª Calle Oriente y 7ª. Av. Sur	Rumbo Sur – Este
#9: Intersección con	7ª. Av. Sur y 8ª Calle Oriente	Rumbo Sur – Este
#10: Intersección con	8ª Calle Oriente y 12ª Av. Sur	Rumbo Sur – Oeste

<sup>18</sup> **FUENTE:** Carta de Veracruz, 1992

<sup>19</sup> **FUENTE:** Inventario de Bienes Culturales Inmuebles de El Salvador, IBCI- CONCULTURA.



SIMBOLOGIA	
	PERIMETRO CENTRO HISTORICO*

\*Fuente: Inventario de Bienes Culturales Inmuebles de El Salvador, IBCI-CONCULTURA.

## 2.1.6 Desarrollo urbano proyectado para la ciudad de Santa Tecla<sup>20</sup>

La Ciudad de Santa Tecla desde el año 2008 inicia etapas de recuperación de la ciudad, bajo el nombre de: “Proyecto de Recuperación Patrimonial y Social de Santa Tecla”.

Con la creación de la oficina del Centro Histórico desde 1997, encargada de planificar, investigar y proponer acciones participativas en el Centro Histórico de la ciudad, se comienza la recuperación de: Parque Daniel Hernández, Plaza San Martín y parte del Cafetalón; convirtiéndose estas en las primeras intervenciones urbanas de la Ciudad (Ver PLANO-04: Proyectos de Intervención urbana de la Ciudad de Santa Tecla).

En la actualidad el Centro Histórico es una zona delimitada desde 2001 como un área de concentración de patrimonio cultural y corazón comercial del municipio; regulada por medio de una Ordenanza especial del Distrito Cultural; sus principios básicamente es tener una nueva ciudad ordenada apta para el desarrollo comercial.

Aunque Santa Tecla no posea un plan especial de ciudad, los principios de las intervenciones actuales y proyectadas por parte de la Alcaldía serán lineamientos principales en la propuesta urbana – arquitectónica a presentar, considerando los siguientes principios de intervención:

- **Patrimonio y Calidad Urbana**

Se consideran dos elementos para el desarrollo de los objetivos urbanos como entidad pública con un enfoque social mejorando la calidad urbana para la población local y no locales, así se tienen:

1. Conservación de inmuebles abandonados o dañados.
2. Mejora de calidad urbana a través de servicios públicos como: internet inalámbrico, ancho de aceras, iluminación subterránea, seguridad pública; promoviendo así la convivencia social en la población.

- **Accesibilidad y movilidad**

Promover el protagonismo de la movilidad peatonal en los desplazamientos internos, en este sentido con la ampliación de aceras, se promueve la peatonalización del Centro Histórico, a lo contrario que los planes de intervención urbana, se promueve primero los ejes viales para los cambios en la ciudad, se ha comenzado primero a la ampliación de aceras para promover una cultura de caminar en la ciudad. (Imagen 02 y 03).

Originar la eliminación de barreras y la accesibilidad física como requisito para la plena integración de discapacitados, se han colocado rampas de acceso peatonales en las aceras y edificios principales como el Palacio y Museo, iluminación y mejora de arriates; se está proporcionando el espacio para desplazamiento de discapacitados, mujeres embarazadas, niños y niñas, y más (Imagen 04 y 05).

Establecer un modelo de accesibilidad al área y de movilidad interna, que combine los medios de transporte, privilegiando su calidad ambiental, su eficiencia y la valorización patrimonial. Esto en proceso de realizarse en el futuro.

---

<sup>20</sup> FUENTE: <http://centrohistoricosantatecla.blogspot.com/2011/11/distrito-cultural-una-zona-en-proceso.html>



IMAGEN 02 – PASEO CONCEPCIÓN



IMAGEN 03 – PASEO EL CARMEN



IMAGEN 04 – PASEO EL CARMEN



IMAGEN 05 – PASEO EL CARMEN

PROYECCIÓN DE DISEÑO ORIGINAL.

- **Gestión**

Fortalecer el mecanismo para la gestión cooperativa del Gobierno Municipal y el Nacional, los agentes económicos y las organizaciones de la sociedad civil, promover mecanismos para integrar las acciones de ordenación física con la promoción económica y el desarrollo social en las áreas programas definidas por el “Proyecto de Recuperación Patrimonial y Social de Santa Tecla”.

- **Centralidad y Desarrollo Económico**

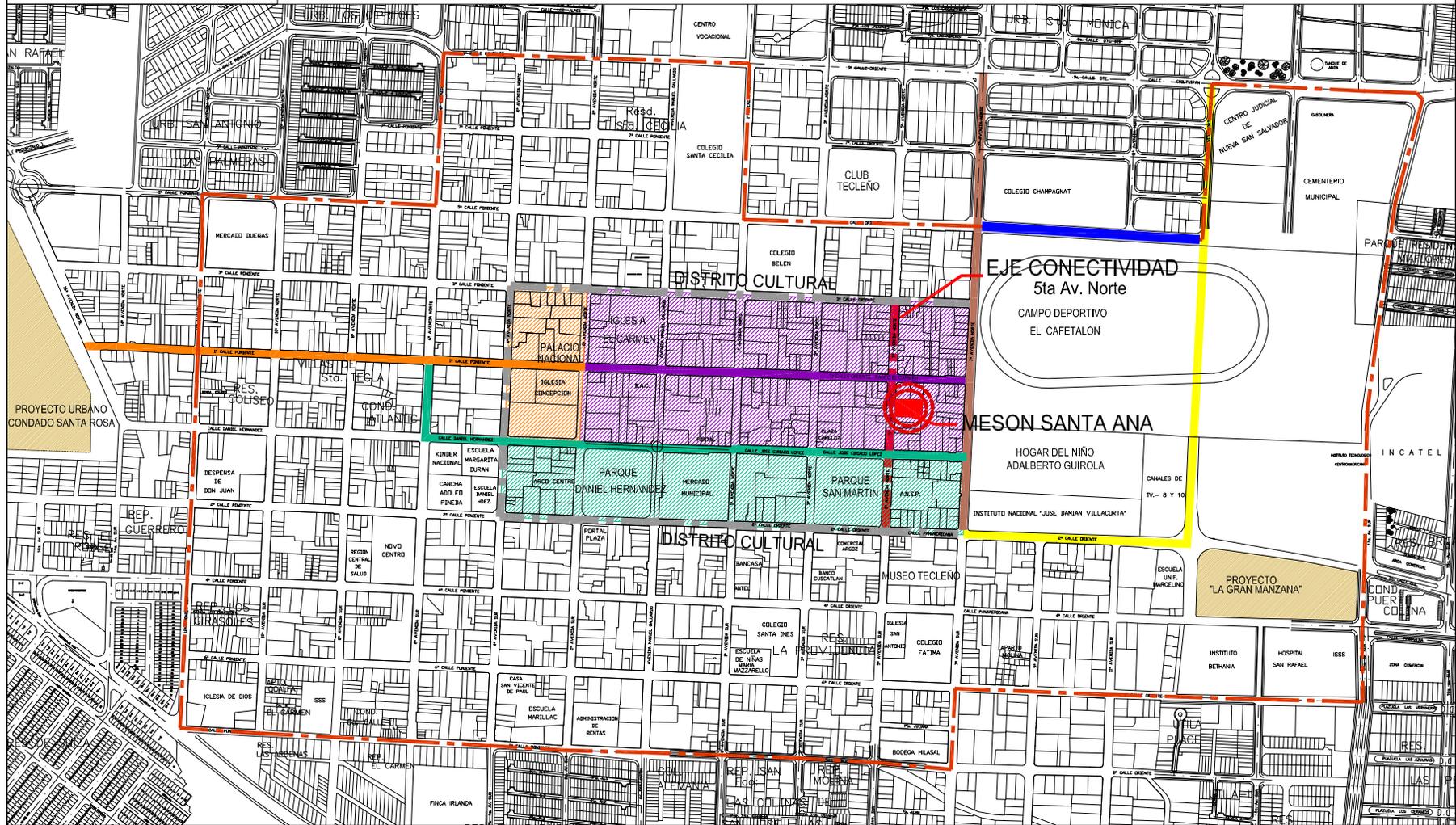
Promover la consolidación de las funciones de centralidad económica, cultural y cívica. En este sentido se ha creado el Festival sobre cultura, gastronomía, música y más, denominado Festival de Puertas Abiertas

Promover el desarrollo económico local. Se incentiva un grupo empresarial de micro y mediano empresario de la zona Centro Histórico; para el apoyo del Festival de Puertas Abiertas, así como la promoción del turismo en la ciudad.

- **Vivienda y Desarrollo Social**

Promover la dinamización residencial del área, su repoblación y el desarrollo de una sociedad local diversa e integrada. Este es uno de los temas aún no abordados, pero como parte de la política de preservación del Centro Histórico, se hace sugerencia de tipos de uso a realizarse en zonas específicas del Distrito Cultural; es así que se hace regulación en Zona de Paseo El Carmen. Promover un marco estratégico común para las políticas de vivienda y desarrollo social, basado en la cooperación público-privada; por lo que el proyecto puede ser “pionero”.

El Distrito Cultural, zona especial delimitada conceptualizada en el año 2009, es la zona de mayor patrimonio en Santa Tecla; así como la zona comercial de mayor auge, en la cual se realiza un Circuito Cultural, del cual el Paseo del Carmen es la 1ª etapa; que conectará al Palacio Tecleño de la Cultura y las Artes con el Museo de la Ciudad; así como la conexión de equipamientos públicos por medio de: Paseo El Recreo y Paseo Las Plazas, siendo la 2ª y 3ª etapas de intervención del Centro Histórico para proporcionar movilidad peatonal; así como la Intervención de edificios patrimoniales tales como el Hogar del Niño Adalberto Guirola, Casa de la Cultura, Casa Guirola, viviendas privadas patrimoniales.



SIMBOLOGIA		ESTADO DE LOS PASEOS	
	PASEO EL CARMEN		CONSTRUIDO
	PASEO CONCEPCION		EN PROCESO DE CONSTRUCCION
	PASEO EL RECREO		EN PROCESO DE CONSTRUCCION
	PASEO LAS PLAZAS		PROYECTADO
	PASEO EL CAFETALON		PROYECTADO
	PASEO BADEN POWEL		PROYECTADO
	PERIMETRO CENTRO HISTORICO		

CONTENIDO DE LA HOJA:

PROYECTOS DE INTERVENCION DEL CENTRO HISTORICO CIUDAD DE SANTA TECLA

ESCALA:

SIN ESCALA

HOJA:

PLANO - 04

### 2.1.7 Delimitación del área de Influencia<sup>21</sup>

Para el desarrollo del proyecto; se analizó trabajar en un área de influencia, en la que se contemplan 6 manzanas alrededor de la ubicación del mesón “Santa Ana”; la delimitación del área de influencia se consideró para el proceso de investigación ya que el mesón “Santa Ana” se encuentra dentro del Centro Histórico y a su vez se encuentra dentro de Distrito Cultural definido por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla, considerando estas áreas ya definidas, se delimita el área de influencia considerando estos aspectos y proyectando la 5ta. Av. Norte como un corredor de conectividad entre el “Paseo El Carmen” y “Paseo Las Plazas”.

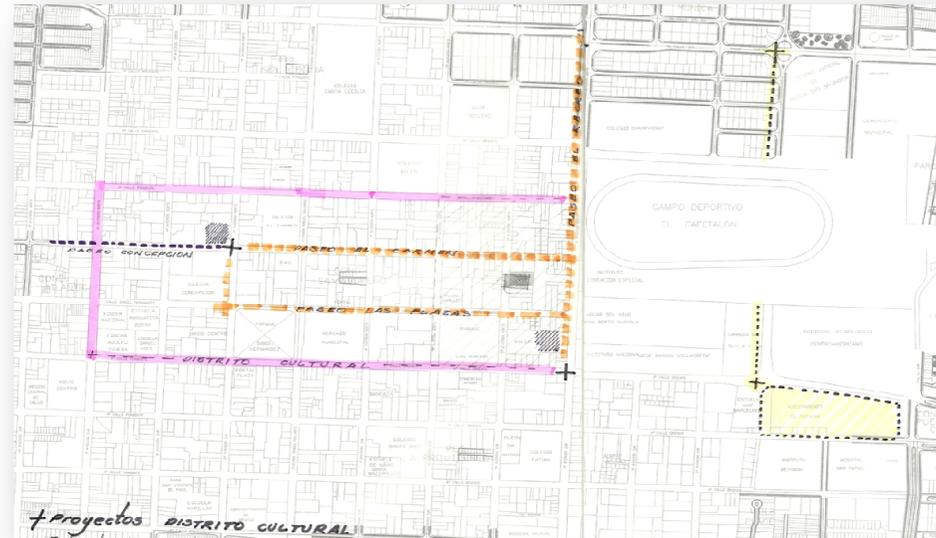


IMAGEN 06: PROYECTOS DISTRITO CULTURAL CIUDAD SANTA TECLA  
FUENTE: ENTREVISTA CON ENCARGADO DE ALCALDÍA DE SANTA TECLA

Para la delimitación del área de influencia se tomaron en consideración los siguientes criterios:

- **Límites físicos.** Una cuadra al oriente; dos cuadas al norte, dos cuadas al poniente y dos cuadas al sur; lo que nos permite considerar en la propuesta urbano arquitectónica las siguientes conexiones:
  - **Paseo el Carmen.**  
El Paseo El Carmen intersección de la 2da Av. Norte y 1era. Calle poniente hasta intersección de 7° Av. Norte y 1era Calle Oriente; se caracteriza por desarrollar el comercio de tipo bar/café, bar/restaurante, cafeterías, bares, restaurantes de comida típica (ver PLANO-04).  
En esta zona se consideran actividades nocturnas; potenciando las actividades al aire libre junto a un recorrido peatonal; considerando un horario de actividades limitado a partir de las 5:00 pm hasta la madrugada.
  - **Paseo El Recreo.**  
Sobre este eje que se desarrolla desde intersección de 2da. Calle Oriente y 7° Av. Norte hasta intersección de 9° Calle poniente (Calle Chiltiupán); se pretenden implementar actividades de tipo cultural y deportivas fomentando las visitas al Museo Municipal Tecleño (ver PLANO-04).

<sup>21</sup> FUENTE: Ordenanza especial del distrito cultural, art. 2.

Tanto el Paseo el Carmen como el Paseo Las Plazas tendrán su intersección con este paseo lo que permitirá interrelacionar las diferentes actividades dentro de la zona.

- **Paseo Las Plazas (dentro de la planificación aun sin ejecutar)<sup>22</sup>.**

Con este eje de desarrollo se impulsaran las actividades a través del Parque José María San Martín y el Parque Daniel Hernández, su desarrollo se hará desde intersección Calle José Ciriaco López y 7° Av. Sur hasta intersección de Calle Daniel Hernández y 6ta. Av. Norte; impulsando actividades familiares, que servirán de complemento para las actividades desarrolladas en su entorno (ver PLANO-04).

- **Paseo Concepción.**

Este eje de desarrollo será orientado a las actividades familiares con comercio dirigido a estos, tales como restaurantes típicos, plazas de comidas internacionales sin ventas de alcohol; conteniendo dentro de sus características una ciclo vía; con este eje se podrán integrar al desarrollo de la ciudad las familias de los proyectos de la zona occidental como el Condado Santa Rosa.

Su desarrollo se hará desde la intersección de la 2da. Av. Norte y 1era Calle poniente hasta la intersección de 16° Av. Norte y 1era Calle poniente (ver PLANO-04).

- **Paseo El Cafetalón.**

Este eje de desarrollo será orientado a las actividades deportivas integrando los Paseos El Carmen, Paseo El Recreo; su desarrollo se hará desde la intersección de 7° Av. Norte y 5ta. Calle oriente hasta la intersección de 15° Av. Norte (ver PLANO 04).

Por lo que al tomar en cuenta estas consideraciones son elementos que influyeron en el desarrollo del proyecto.

- **Movilidad.**

El análisis del proyecto se desarrollará bajo la influencia de: Paseo El Carmen, Paseo el Recreo, Paseo Las Plazas, Paseo El Cafetalón; considerando estos ejes de desarrollo como una buena influencia dentro del proyecto a nivel urbano-arquitectónico. Con las actividades desarrolladas en estos paseos se estará potenciando las actividades al aire libre y con un recorrido a pie, dejando en segundo plano el uso del vehículo motor.

- **Accesibilidad.**

Se ha considerado a través de la 5ta ave Norte; ya que esta avenida servirá como un corredor de conectividad entre el Paseo El Carmen y Paseo Las Plazas. Integrando las actividades recreativas, económicas que ayudaran la integración de los habitantes del mesón con las actividades de la ciudad.

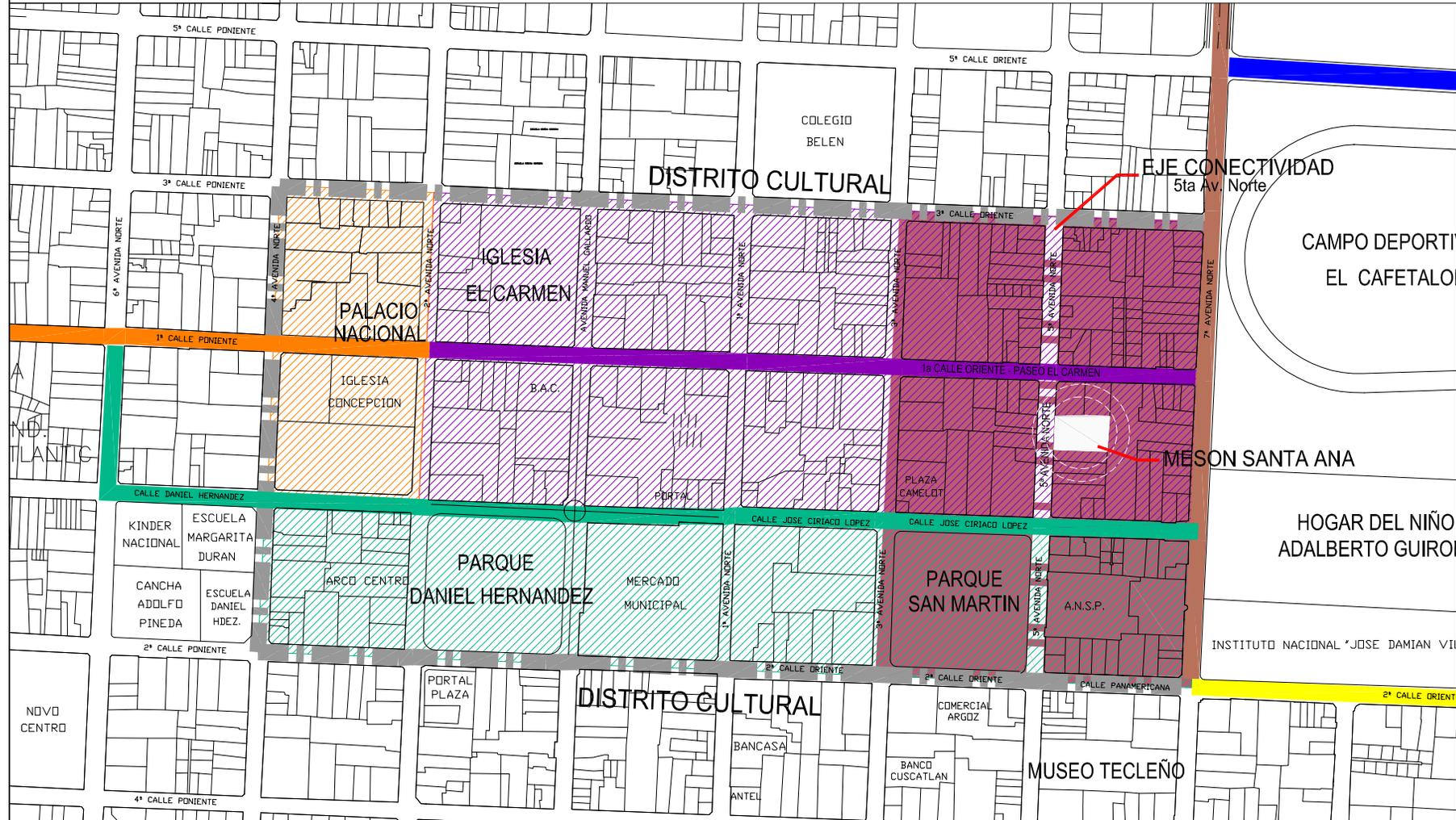
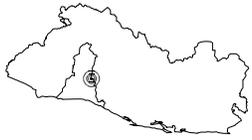
- **Medios de transporte.**

Los habitantes del mesón cuentan con un buen servicio de transporte público, y un buen porcentaje de este circula sobre la 5av Norte. Al considerar esta avenida como corredor de conectividad el servicio de transporte público se verá reducido en cuanto al ancho de calle con el motivo de favorecer las actividades peatonales que permitirán el recorrido entre cada uno de los paseos.

A continuación de presente plano detallando el área de influencia (ver PLANO-05: Delimitación del área de Influencia):

---

<sup>22</sup> FUENTE: Entrevista con Arquitecto Rafael Gutiérrez , Encargado de Control Urbano `Paseo El Carmen`, Junio 2013



CONTENIDO DE LA HOJA:

PROYECTOS DE INTERVENCION DEL CENTRO HISTORICO CIUDAD DE SANTA TECLA

ESCALA:

SIN ESCALA

HOJA:

PLANO - 05

## 2.2 ESTUDIO DE CASOS ANÁLOGOS.

Para fortalecer la investigación se ha considerado el estudio y análisis de casos análogos que puedan influir positivamente en el proyecto, como el uso del enfoque Vivienda/Comercio; que pueda ser considerado dentro del proyecto para el mesón Santa Ana, como la forma de una planta en forma rectangular. Los proyectos que se están considerando para el análisis de casos análogos son:

1. Proyecto “La Gran Manzana” – (Proyecto local).
2. Proyecto “Mesón San Esteban” – (Proyecto local).
3. Proyecto “Plaza Mayor de Madrid” – (Proyecto Internacional).

En cada uno de estos proyectos se está considerando analizar aspectos individuales como: modelo de gestión a través del cual se ejecutaron y para el caso del proyecto internacional se consideran aspectos funcionales y formales en cuanto a la integración arquitectónica y urbana, se refiere (ver TABLA-02 – Estudio de casos Análogos).

### **Proyecto “La Gran Manzana”<sup>23</sup>**

El estudio de este proyecto permite considerar aspectos de su modelo de gestión como el diseño de una vivienda de calidad, inserción de la comunidad en las cadenas productivas urbanas circundantes; tomando estos elementos como base para la propuesta del proyecto para el mesón Santa Ana. Considerando que este proyecto es igual al proyecto del mesón Santa Ana pero a diferente escala.

### **Proyecto “Mesón San Esteban”<sup>24</sup>**

De este proyecto se pueden considerar elementos que pueden influir positivamente en el desarrollo del proyecto del Mesón Santa Ana, como la formación de una cooperativa comunitaria que les permita poder organizarse y poder integrarse como comunidad al desarrollo de la ciudad, al desarrollar una propuesta integrada a su entorno urbano se promueve el mejoramiento de la imagen urbana; considerando para su desarrollo un programa de ayuda mutua que proveerá a los habitantes del mesón la auto apropiación del proyecto.

### **Proyecto “Plaza Mayor de Madrid”<sup>25</sup>**

Se trata de una plaza porticada de planta rectangular, está completamente cerrada por edificios de viviendas de tres plantas. Dispone de nueve puertas de acceso, En los portales, sostenidos por pilares de granito, se alojan numerosos comercios de hostelería, la plaza Mayor es actualmente un importante punto turístico, visitado por miles de turistas al año donde instalan terrazas junto a los portales de la plaza. Además es un espacio muy utilizado para festivales, como los conciertos que se ofrecen gratuitamente para los madrileños.

---

<sup>23</sup> FUENTE: [http://www.nacionesunidas.org/sv/fodm-apus/index.php?option=com\\_content&view=section&layout=blog&id=13&Itemid=199](http://www.nacionesunidas.org/sv/fodm-apus/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=13&Itemid=199)

<sup>24</sup> FUENTE: [http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=828:inauguran-complejo-habitacional-en-el-barrio-san-esteban-de-san-salvador-&Itemid=77](http://www.vivienda.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&catid=1:noticias-ciudadano&id=828:inauguran-complejo-habitacional-en-el-barrio-san-esteban-de-san-salvador-&Itemid=77)

<sup>25</sup> FUENTE: [http://es.wikipedia.org/wiki/Plaza\\_Mayor\\_de\\_Madrid](http://es.wikipedia.org/wiki/Plaza_Mayor_de_Madrid)

Se consideraron elementos que pueden influir positivamente como el uso de un enfoque vivienda/comercio; lo que puede ser considerado dentro del proyecto para el mesón Santa Ana; así es como la forma que considera una planta en forma rectangular.

## 2.2.1 TABLA 02 – ESTUDIO DE CASOS ANÁLOGOS.

ESTUDIO DE CASOS ANALOGOS - LOCALES E INTERNACIONALES						
CASO ANALOGO	UBICACIÓN	MODELO DE GESTIÓN	ASPECTOS A CONSIDERAR			PROYECTO
			FORMAL	FUNCIONAL	TECNOLÓGICO	
PROYECTO "LA GRAN MANZANA"	Carretera Panamericana, entre la 17a Avenida Sury Avenida Baden Powell, frente al Powell, Comunidad La Cruz, Santa Tecla	Vivienda de interés social en altura	Conjuntos habitacionales	Enfoque Comercio/vivienda	Implementación de uso de celda fotovoltaica	 <p>FUENTE: <a href="http://www.evivienda.gob.sv/vivienda/Home/NoticiasEventos/ELDERECHOALACIUDADLAGRANMANZANA/tabid/9">http://www.evivienda.gob.sv/vivienda/Home/NoticiasEventos/ELDERECHOALACIUDADLAGRANMANZANA/tabid/9</a></p>
		Diseño habitacional de calidad	Estilo de arquitectura moderna	Integración plaza Baden Powell a la calle peatonal	Implementación de infraestructura de servicios básicos	
		Inserción de comunidad en las cadenas productivas urbanas circundantes.	Proyecto "La Manzana" por estar contenida en toda la manzana.	Integración actividad constante peatonal	Sistema estructural por marco de concreto	
		Requerimientos: Solución habitacional, Solución productiva, Conexión urbana.		Creación de espacios recreativos, artísticos, estacionamientos.	Análisis bioclimático	
MESÓN "SAN ESTEBAN"	Centro Histórico de San Salvador, Barrio San Esteban	Formación de cooperativa comunitaria	Complejo habitacional en altura	Uso exclusivo de vivienda familiar proveniente del mesón San Esteban	Instalación de infraestructura de servicios	 <p>FUENTE: <a href="http://elmundo.com.sv/solo-el-21-del-centro-">http://elmundo.com.sv/solo-el-21-del-centro-</a></p>
		Mejoramiento de la imagen del centro histórico				
		Mejoramiento de la vivienda de asentamientos urbanos				
		Recuperación de espacios desocupados o sin legalización del suelo para proyectos de vivienda				
		Programa de ayuda mutua				
PLAZA MAYOR DE MADRID	Ciudad de Madrid, España	Creada a partir de eventos urbanos e Históricos	Uso mixto vivienda/comercio	Desarrollo de actividad comercial en todo el primer nivel	 <p>FUENTE: <a href="http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/201">http://moleskinearquitectonico.blogspot.com/201</a></p>	
		Integración de la "urbe" a la Plaza como punto de reunión y transacción de productos	Plaza central para realizar eventos culturales y de comercio peatonal	Desarrollo de actividad vivienda a partir del 2 nivel		
			Complejo simétrico			
			Arcadas en forma de portales en el 1er nivel			
		Planta en forma de rectangular				

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 2.3 ANÁLISIS DEL ENTORNO URBANO

### 2.3.1 Vialidad.

El mesón cuenta con un solo acceso a través de la 5ta avenida Norte; a través de la puerta de acceso peatonal, no cuenta con acceso vehicular. (Ver Imagen 07 y 08: Acceso principal del mesón “Santa Ana”).

Los habitantes del Mesón Santa Ana, cuentan con el servicio de transporte público. Estas rutas de buses se pueden clasificar en: Rutas urbanas y Rutas inter-urbanas, ya que la ciudad es un punto de conexión entre diferentes puntos del país. (ver TABLA-03).



VISTA EXTERNA DEL MESÓN



VISTA INTERIOR DEL MESÓN

IMAGEN 07 – 08: ACCESO PRINCIPAL DEL MESÓN “SANTA ANA”  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Un mayor porcentaje de rutas de bus y microbús<sup>26</sup> circulan sobre la 5 Av. Norte considerada como calle de circulación secundaria, entre las cuales podemos mencionar: 42 – microbús, 152 – Bus, 151 – Bus; el cual es un 90% transporte inter-urbano y un 10% transporte urbano (Ver PLANO-06: Recorrido de Rutas de autobuses).

Considerando el número de rutas de autobús y microbús, la zona cuenta con un buen servicio de transporte público; el servicio ofrecido es una buena opción al momento de desplazarse; sin embargo esto también representa un grado de inseguridad para los peatones de la zona, ya que la circulación de vehículos es muy frecuente y el riesgo de accidentes es mayor al vivir en el área; donde fácilmente se puede percibir la prioridad del vehículo sobre el peatón sobre la 5 Av. Norte; ver perfil comparativo con el Paseo El Carmen (ver PLANO-07: Rodaje y anchos de aceras).

<sup>26</sup> FUENTE: Levantamiento de Datos , Junio 2013

**TABLA 03: TRANSPORTE COLECTIVO EN LA CIUDAD DE SANTA TECLA.**

TRANSPORTE COLECTIVO - Ciudad de Santa Tecla			
RUTA	TIPO DE VEHÍCULO	TIPO DE TRANSPORTE	RECORRIDO
1LL	Microbús	Urbano	Colonia La Sabana - Colonia Las Colinas
2LL	Microbús	Urbano	Colonia Jardines de La Hacienda - Colonia Las Colinas
26	Microbús	Inter-Urbano	Zaragoza - Centro de Santa Tecla - Ciudad Merliot - Centro de San Salvador
35	Microbús	Inter-Urbano	Colonia Alpes Suizos - Centro de San Salvador
42	Microbús	Inter-Urbano	Colonias de Ciudad Merliot - Centro de San Salvador
42-A	Bus	Inter-Urbano	Colonia Santa Mónica - Centro de San Salvador
42-B	Microbús	Inter-Urbano	Noroeste de Santa Tecla - Centro de San Salvador
42-C	Bus	Inter-Urbano	Colonia La Sabana - Autopista Sur - Centro de San Salvador
97	Bus	Inter-Urbano	Colonia Quezaltepec - Ciudad Merliot - Colonia El Pino - Centro de Santa Tecla
101 - A	Bus	Inter-Urbano	Colonia Las Delicias - Centro de San Salvador
101 - B	Bus	Inter-Urbano	Colonia Las Delicias - Centro de San Salvador
101 - C	Bus	Inter-Urbano	Colonia Santa Mónica - Centro de San Salvador
101 - D	Microbús	Inter-Urbano	Ciudad Merliot - Centro de Santa Tecla - Centro de San Salvador
101 - D	Bus	Inter-Urbano	Ciudad Merliot - Centro de Santa Tecla - Centro de San Salvador
151	Bus	Inter-Urbano	Centro de Santa Tecla - San Juan Villa Nueva
152	Bus	Inter-Urbano	Zaragoza - Zaité - Centro de Santa Tecla - Antiguo Cuscatlán - Ciudad Merliot

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 09 – 10 - 11: TRANSPORTE COLECTIVO EN LA CIUDAD DE SANTA TECLA

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



SIMBOLOGIA		CIRCULACION DE TRANSPORTE PUBLICO	
	VIAS DE CIRCULACIÓN MAYOR	CIRCULACION TRANSPORTE PUBLICO RUTAS:101-A, 101-B,42,42-B,42-C	
	VIAS DE CIRCULACIÓN MENOR	CIRCULACION TRANSPORTE PUBLICO RUTAS: 101-D, 1LL, 2LL,26,35	
	PARADAS DE AUTOBUS Y/O MICROBUS		

CONTENIDO DE LA HOJA:

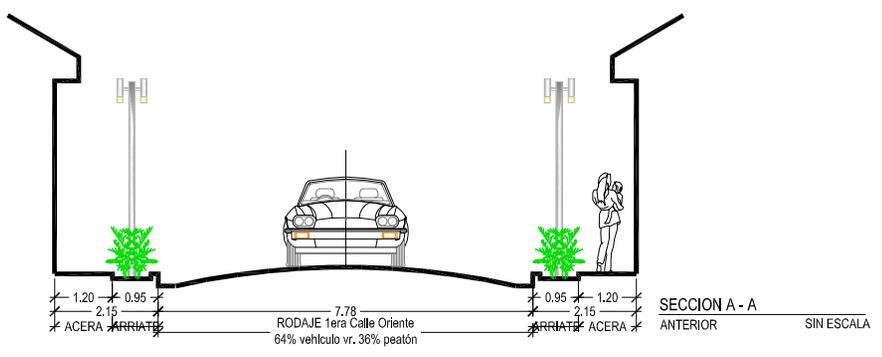
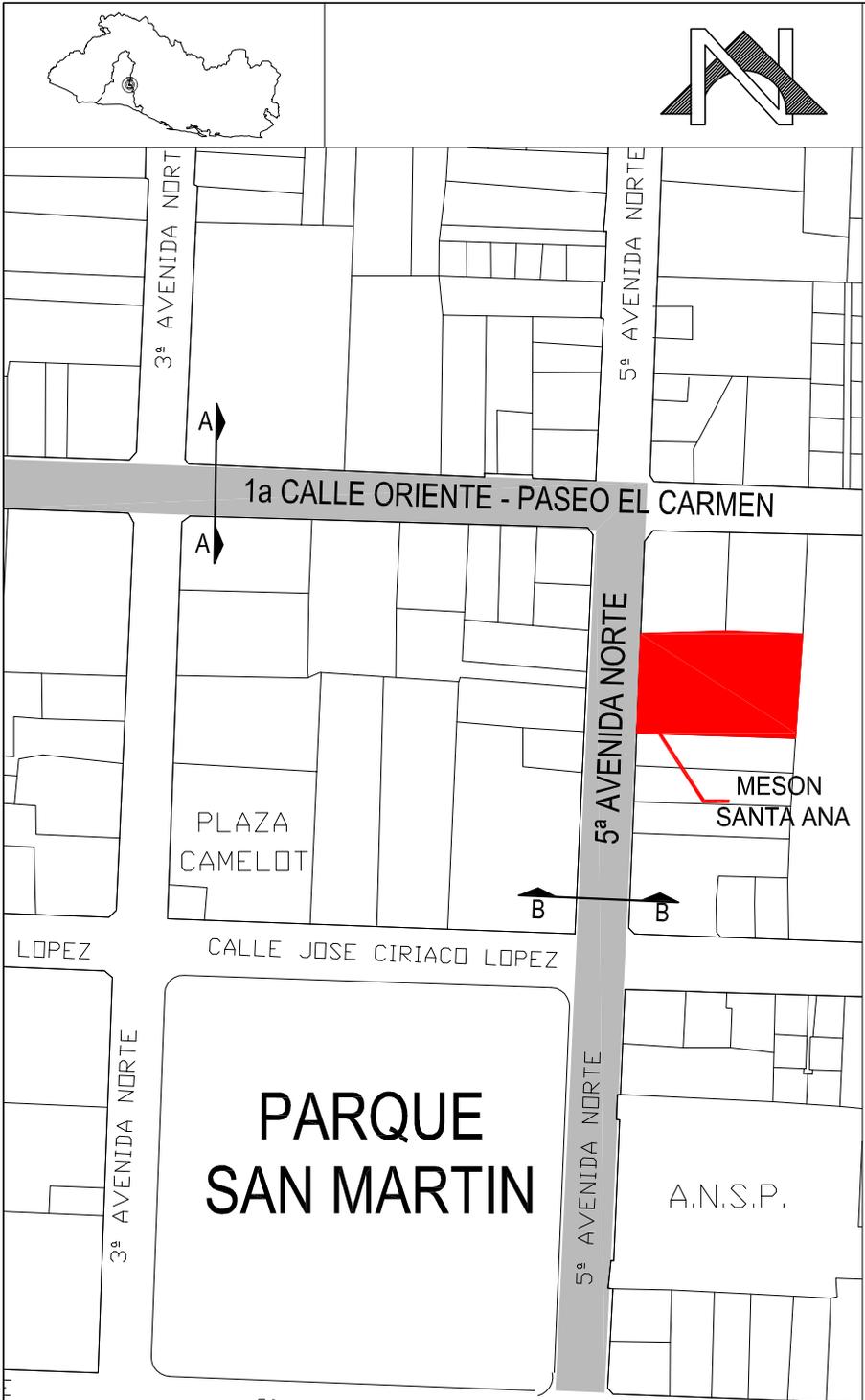
VIAS DE CIRCULACION PRIMARIAS Y SECUNDARIAS CIUDAD SANTA TECLA

ESCALA:

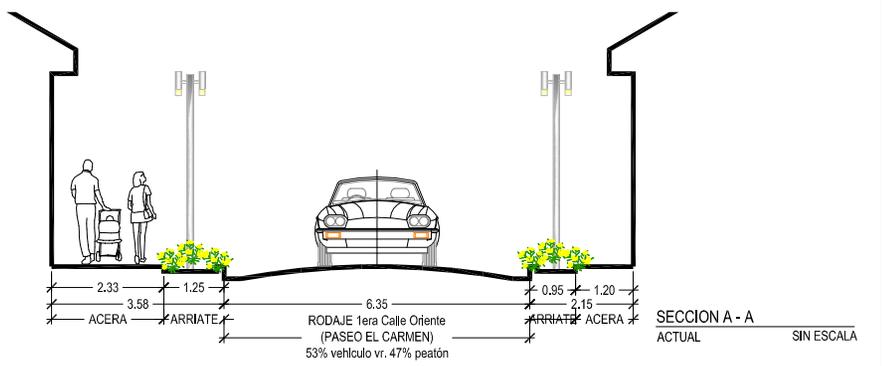
SIN ESCALA

HOJA:

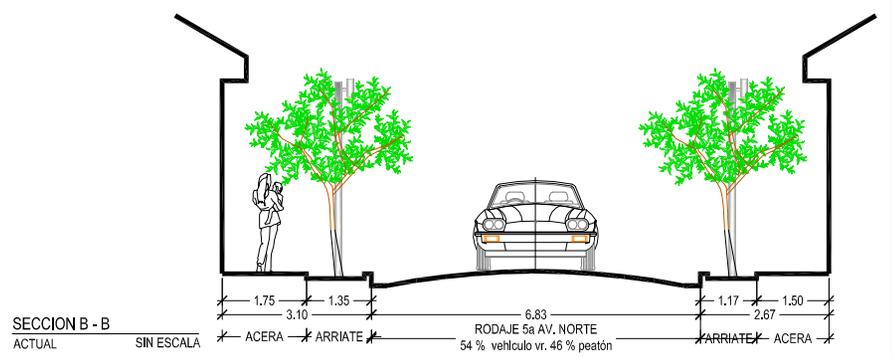
PLANO - 06



NOTA: En la sección previo a la revitalización de la 1era Calle Ote. prevalece el vehiculo sobre el peatón, otorgandole al rodaje de calle para el vehiculo un 64% del ancho total vr. un 36% otorgado a la circulación del peatón.



NOTA: En la sección acutal de la 1era Calle Ote. prevalece el vehiculo sobre el peatón, otorgandole al rodaje de calle para el vehiculo un 53% del ancho total vr. un 47% otorgado a la circulación del peatón, donde se ha beneficiado al peatón con un 10% más de circulación.



NOTA: En la sección acutal de la 5ta Av. Nte. prevalece el vehiculo sobre el peatón, otorgandole al rodaje de calle para el vehiculo un 54% del ancho total vr. un 46% de la sección total de la avenida.

### 2.3.2 Equipamiento.

El equipamiento con el que cuentan los habitantes del mesón son los siguientes:

#### **Salud.**

El sistema de salud pública de Santa Tecla cuenta con un hospital de carácter regional “San Rafael”, dos unidades de salud, y cinco casas de salud en cantones; y por parte del Instituto Salvadoreño del Seguro Social; una unidad médica, dos clínicas comunales, y una unidad quirúrgica. Así como también se consideran dos hospitales privados.

#### **Educación.**

La ciudad cuenta con escuelas públicas y privadas para la educación de sus habitantes. Dentro de las escuelas públicas destacan el Instituto Nacional José Damián Villacorta, y el Centro Escolar Daniel Hernández; y en el área de la educación superior, Santa Tecla cuenta con la Escuela de Comunicaciones Mónica Herrera, La Universidad Técnica Latinoamericana (UTLA), la ESEN y la Escuela Especializada en Ingeniería ITCA-FEPADE.

#### **Estacionamientos.**

La Ciudad de Santa Tecla desde los proyectos de revitalización en la cual se ha visto envuelta desde el 2004, ha dado la apertura de la creación o destinar un área perimetral de estacionamientos públicos en la cual la cuota de \$1.00/fracción se puede acceder a dichos estacionamientos, enfocados a la población visitante del lugar como aquellos que necesitan de un lugar para dejar su vehículo con seguridad. (Ver PLANO-08: Equipamiento estacionamientos públicos).



IMAGEN 12: Fachada Hospital San Rafael

FUENTE: Imágenes Skyscraper



IMAGEN 13: Fachada Instituto Nacional José Damián Villacorta

FUENTE: Imágenes Skyscraper

Para el proyecto de diseño urbano-arquitectónico del mesón Santa Ana, se propone el uso de estacionamientos que se encuentran incluidos en un radio de 1Km; para poder potenciar las actividades al aire libre como: las caminatas dentro de la ciudad, realizando los recorridos que ofrecen los paseos urbanos (actuales y propuestos).

Para evaluar la propuesta se han considerado y tomado en cuenta las siguientes normativas:

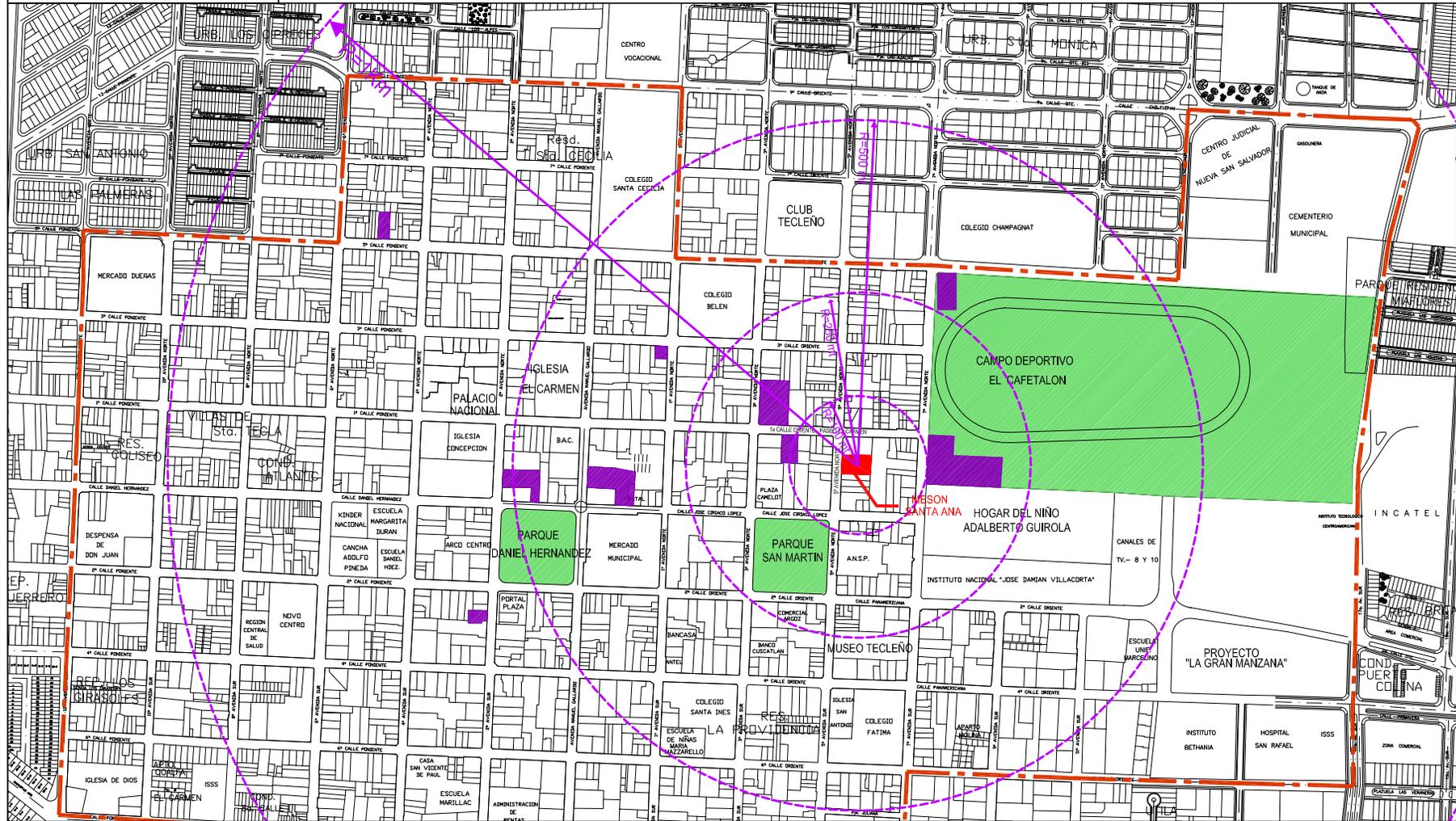
OPAMSS		ALCALDÍA		PROPUESTA	
Establece:		Establece:		Establece:	
1	1 Estacionamiento p/7 aptos (His-80)	1	No obstaculizar vía principal, no permitido la utilización de mobiliario para estacionamientos ilegales (ART. 25.- Ordenanza de Convivencia Ciudadana y Contravenciones Administrativas de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla)	1	4 Estacionamientos externos
2	1 Estacionamiento p/50m2 de 1 nivel			2	1 Estacionamiento para personas con discapacidad
3	3% de estacionamientos destinado a personas con discapacidad.			3	1 Estacionamiento para camión

**TABLA 04: EVALUACIÓN NORMATIVA PARA ESTACIONAMIENTOS**

**FUENTE: Elaboración propia**

En donde podemos concluir que:

- 1) Por el motivo y objetivo planteado por los lineamientos utilizados por la alcaldía para los proyectos de revitalización, se ha enfocado la prioridad peatonal sobre el vehículo.
- 2) Siendo el proyecto de Interés Social, la propuesta con estacionamientos subterráneos, no se ha contemplado para el proyecto debido a los costos que podría abonar en el mismo.
- 3) Solo un 2% de la población total del mesón posee vehículo propio.
- 4) Al proponer estacionamientos al nivel del terreno se estaría perdiendo el objetivo del proyecto y no se optimizaría el suelo urbano, en la cual si se debería dejar estacionamientos excluiríamos la zona comercial y establecer en su lugar una plancha de estacionamientos.
- 5) El objetivo importante en el proyecto es dar solución a los problemas presentados por los habitantes del mesón, por ese motivo ellos son el punto de anclaje, además se debe de aprovechar lo que la alcaldía ha establecido lo que es un nuevo modelo de diseño urbano como de igual manera un nuevo modelo de construcción al aprovechar la altura como solución o alternativa de vivienda.
- 6) En nuestro radio de Influencia se pueden localizar 5 estacionamientos autorizados, el más lejano se encuentra a 143.26m desde el Mesón y el más cercano está a 50.62m (Ver PLANO-08: Equipamiento estacionamientos públicos).



SIMBOLOGIA	
	AREAS VERDES URBANAS
	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
	PERIMETRO CENTRO HISTORICO

**NOTA:**

Al estar el proyecto ubicado dentro del Centro Histórico de la ciudad, le permite tener acceso en un radio de 1Km a los estacionamiento ubicados dentro de este.

Dentro de este radio existe una cobertura de aproximadamente 1,308 vehiculos para alojamiento, distribuido entre los estacionamientos brindandole a los habitantes del mesón y a los visitantes el acceso a los mismos; potenciando con ello las actividades al aire libre a través de los recorridos sobre los paseos urbanos.

CONTENIDO DE LA HOJA:

**AREAS VERDES RECREATIVAS Y ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS**

ESCALA:

SIN ESCALA

HOJA:

PLANO - 08

### **Patrimonio Cultural Histórico.**

La comisión de Rescate del Centro Histórico de la Alcaldía de Santa Tecla, estimaron la existencia de 270 los inmuebles de carácter histórico ubicados en el municipio<sup>27</sup>.

La arquitectura de dichos inmuebles no es definida, ya que se encuentran diversos estilos, entre ellos: el colonial latinoamericano, ecléctico, neogótico, art nouveau, o neobarroco. Por otra parte, en algún tiempo Santa Tecla era conocida como “La ciudad de las colinas y los portales”. Algunos sitios de interés de la ciudad son:

- **Parque José María San Martín.**

Lugar sometido a restauración el año 2001, y que ostenta el nombre del presidente José María San Martín, quien firmó el Decreto de fundación de la ciudad. Aquí se erige el monumento al centenario de fundación de la ciudad, que fue inaugurado en 1954 y el cual contiene los rostros esculpidos de José María San Martín, José Ciriaco López, fray Esteban de Trinidad Castillo y el obispo Tomás Miguel Pineda y Saldaña.

- **Parque Daniel Hernández.**

Ubicado al occidente del parque José María San Martín, posee un quiosco y una escultura dedicada a Manuel Gallardo (1826-1913), personaje destacado de Santa Tecla; además existe otro monumento en honor a Daniel Hernández, renombrado maestro de quien se dice contribuyó a la fundación y diseño de la ciudad, fue fundador del hospital San Rafael, y ejecutó obras en beneficio de sus moradores.

- **Iglesia El Carmen.**

La primera edificación de la iglesia de El Carmen estaba localizada en el predio que ocupa el colegio Belén, la cual inició en el año 1856 gracias a la iniciativa de León de Jesús Castillo, hijo del prócer Pedro Pablo Castillo. En 1866 el templo fue entregado a la orden de los capuchinos. El año 1873 el mismo Castillo logró obtener varios terrenos para la nueva construcción, el 27 de noviembre de 1878 fue colocada la primera piedra, actualmente se encuentra en proceso de restauración por parte de la alcaldía.



FUENTE: skyscrapercity



FUENTE: Elaboración Propia

<sup>27</sup> FUENTE: Departamento Centro Histórico Alcaldía de Santa Tecla

### 2.3.3 Infraestructura

La ciudad de Santa Tecla cuenta con los servicios básicos de Infraestructura: para poder brindar a sus habitantes la facilidad de poder cubrir algunas de sus necesidades, dentro de los servicios básicos con los que cuentan encontramos (ver PLANO-09: Infraestructura):

- Servicio de red de agua potable
- Servicio de Energía eléctrica
- Servicios de Telefonía
- Servicios de Internet
- Servicios de Recolección de desechos sólidos
- Servicios de Aguas Negras
- Servicio de Aguas Lluvias

Los cuales se han renovando por etapas ligados a los procesos de mejoramiento de la Ciudad de Santa Tecla, los cuales han tomado mucha importancia al momento de elegir qué servicio esta deficiente o anticuado.

- Servicios de recolección de desechos sólidos.

Actualmente la población del Mesón “Santa Ana” cuenta con servicio semanal para la recolección de los desechos sólidos, a través del tren de aseo de la zona. Cada sector de la ciudad funciona en diferentes horarios y días, para proveer a la ciudad un servicio eficiente y con cobertura adecuada; se observan 4 tipos de recolectores que funcionan en la zona del Centro Histórico así como fuera de ella, a continuación se detalla la información de los recorridos:

RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS			
SIMBOLOGÍA	ZONA	TURNO	DÍAS
R1	CENTRO HISTÓRICO	DÍA	LUNES A DOMINGO
R2	CENTRO HISTÓRICO	NOCHE	LUNES A SÁBADO
R3	CENTRO HISTÓRICO	NOCHE	LUNES A SÁBADO
R4	CENTRO HISTÓRICO	DÍA	MARTES , JUEVES Y SÁBADO
R1-NORTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R1-ORIENTE	URBANA	DÍA	LUNES A SÁBADO
R1-SUR	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R1-PONIENTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

R2-NORTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R2-PONIENTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R2-SUR	URBANA	DÍA	MARTES , JUEVES Y SÁBADO
R2-ORIENTE	URBANA	DÍA	LUNES A SÁBADO
R3-NORTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R3-SUR	URBANA	DÍA	MARTES , JUEVES Y SÁBADO
R3-ORIENTE	URBANA	DÍA	LUNES A SÁBADO
R4-NORTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES
R4-ORIENTE	URBANA	DÍA	MARTES , JUEVES Y SÁBADO
R6-ORIENTE	URBANA	DÍA	LUNES, MIÉRCOLES Y VIERNES

TABLA 05: RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS  
FUENTE: ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA - SIG

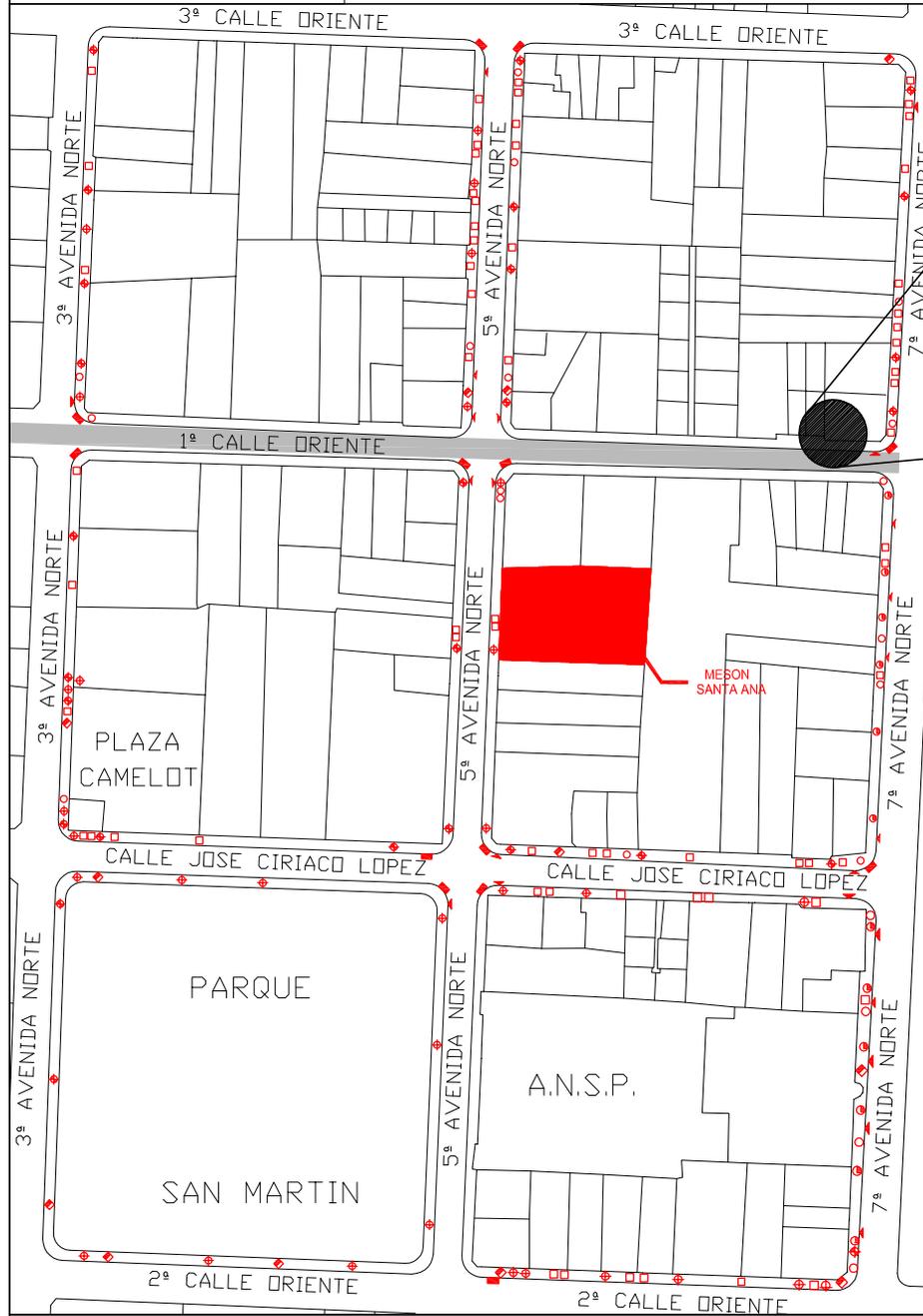
El servicio de recolección de desechos sólidos es efectivo 6 de los 7 días de la semana; lo que permite a sus habitantes estar libres de contaminación y prevenir así enfermedades derivadas por la contaminación de la basura acumulada (Ver PLANO-10: Distribución recolección de desechos sólidos).

#### 2.3.4 Uso de Suelo Actual

La ciudad de Santa Tecla se ha visto envuelta en varios cambios a nivel urbano – arquitectónico debido a los terremotos del 2001, a causa de ello su imagen urbana ha ido evolucionando. Como parte de los proyectos de revitalización de la ciudad, se encuentra el proyecto de planificación urbano – arquitectónica para el centro histórico, logrando con ello un cambio de uso de suelo.

A continuación se presenta el uso de suelo actual del área de análisis y los porcentajes presentados de acuerdo con las actividades que actualmente se desarrollan en ella; tomando en consideración los cambios recientes que está teniendo la ciudad misma (ver PLANO-11: Uso de suelo actual), se ha establecido la importancia de evaluar el área verde que corresponde a cada poblador del área urbana de la Ciudad de este modo tendremos un parámetro evaluador y un indicador importante al momento de establecer un área verde para la población del proyecto.(Ver PLANO-12: Áreas verdes urbanas).

Al momento de definir la proyección en altura de la zona, se ha analizado a través de un plano las alturas a considerarse dentro de nuestra área de influencia, esto nos proveerá un panorama amplio al momento de evaluar la propuesta de vivienda en altura en la zona. (Ver PLANO-13: Edificación en Altura).



Paseo El Carmen (1era Calle Ote)  
Implementación de infraestructura subterránea como parte de la intervención urbana del Paseo El Carmen.

SIMBOLOGIA	
	POSTE ELECTRICO
	POSTE TELEFONICO
	LUMINARIA DECORATIVA
	CAJA AGUA POTABLE
	CAJA TRAGANTE
	RAMPA
	SEÑALIZACION
	RECIPIENTE DE BASURA

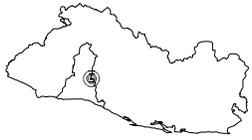
INSTITUTO NACIONAL "JOSE DAMIAN VILLACORTA"

CONTENIDO DE LA HOJA:

**INFRAESTRUCTURA DEL AREA DE INFLUENCIA**

ESCALA:  
SIN ESCALA

HOJA:  
PLANO - 09



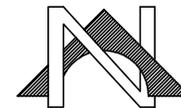
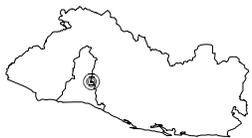
SIMBIOLOGIA	
	R-1 RECORRIDO DE DESECHOS SOLIDOS
	R-2 RECORRIDO DE DESECHOS SOLIDOS

CONTENIDO DE LA HOJA:

RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS CIUDAD DE SANTA TECLA

ESCALA:  
SIN ESCALA

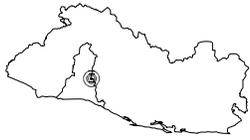
HOJA:  
PLANO - 10



SIMBOLOGIA		% DE USO
	HABITACIONAL	22%
	COMERCIO	54%
	MIXTO (HABITACIONAL-COMERCIO)	4%
	INSTITUCIONAL	7%
	RECREATIVO	13%

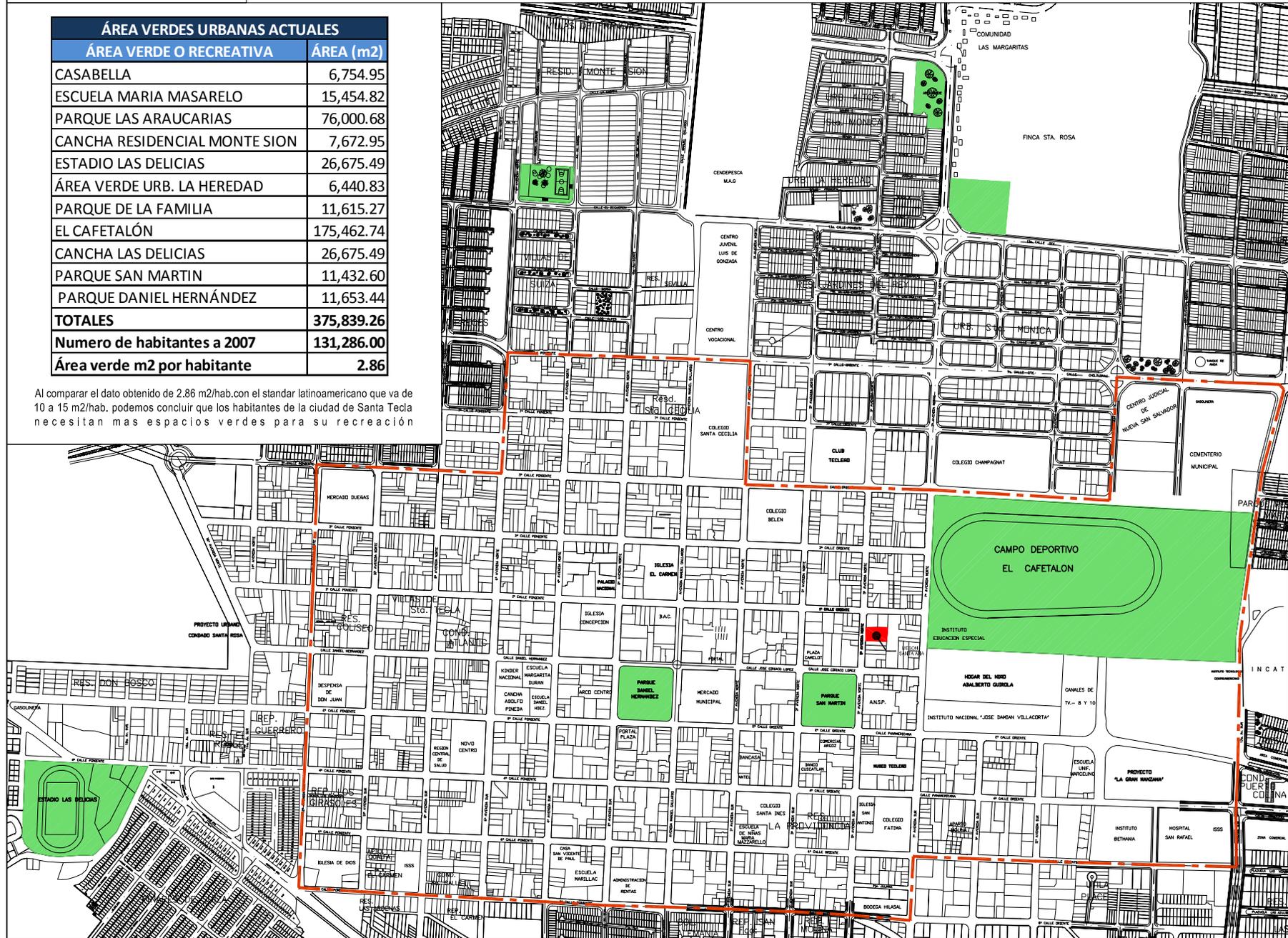
NOTA:  
 ES IMPORTANTE RESALTAR QUE EL USO DE SUELO DENTRO DEL AREA DE INFLUENCIA NOS ESTA INDICANDO UNA TENDENCIA HACIA EL USO COMERCIAL, DISMINUYENDO EL USO HABITACIONAL, DE CONTINUAR ESTA TENDENCIA DESAPARECERÍA PAULATINAMENTE DEL CENTRO HISTORICO; LO QUE NO RESULTA APROPIADO.

INSTITUTO NACIONAL "JOSE DAMIAN VILLACORTA"



ÁREA VERDES URBANAS ACTUALES	
ÁREA VERDE O RECREATIVA	ÁREA (m <sup>2</sup> )
CASABELLA	6,754.95
ESCUELA MARIA MASARELO	15,454.82
PARQUE LAS ARAUCARIAS	76,000.68
CANCHA RESIDENCIAL MONTE SION	7,672.95
ESTADIO LAS DELICIAS	26,675.49
ÁREA VERDE URB. LA HEREDAD	6,440.83
PARQUE DE LA FAMILIA	11,615.27
EL CAFETALÓN	175,462.74
CANCHA LAS DELICIAS	26,675.49
PARQUE SAN MARTIN	11,432.60
PARQUE DANIEL HERNÁNDEZ	11,653.44
<b>TOTALES</b>	<b>375,839.26</b>
<b>Numero de habitantes a 2007</b>	<b>131,286.00</b>
<b>Área verde m<sup>2</sup> por habitante</b>	<b>2.86</b>

Al comparar el dato obtenido de 2.86 m<sup>2</sup>/hab. con el standar latinoamericano que va de 10 a 15 m<sup>2</sup>/hab. podemos concluir que los habitantes de la ciudad de Santa Tecla necesitan mas espacios verdes para su recreación

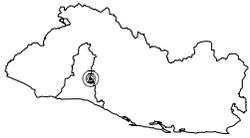


CONTENIDO DE LA HOJA:

AREAS VERDES URBANAS ENTORNO MESON "SANTA ANA"

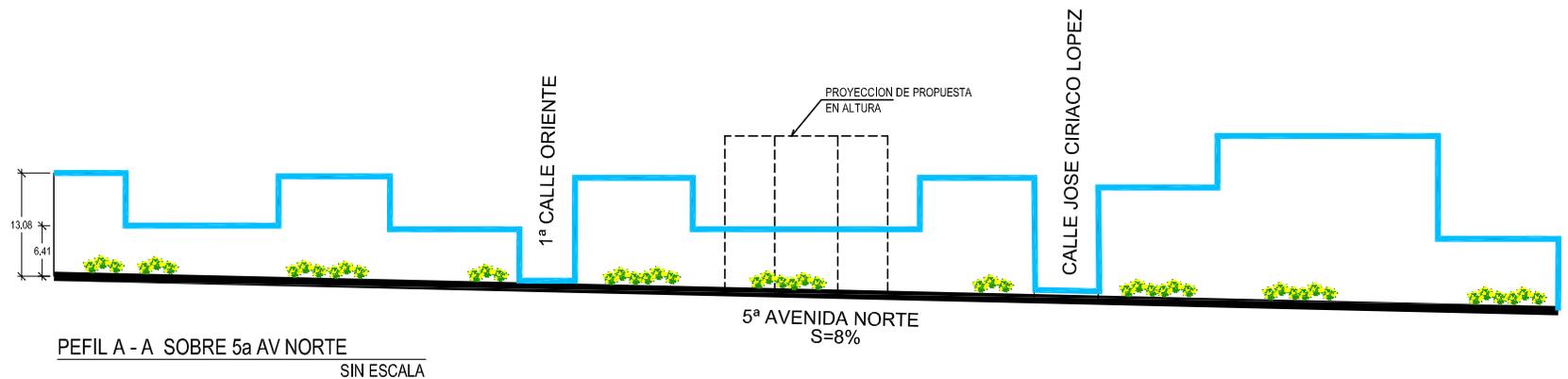
ESCALA:  
SIN ESCALA

HOJA:  
PLANO - 12



Observando el área de influencia del proyecto se interpreta que las edificaciones son en su mayoría de 1 nivel. Por lo que el proyecto se considera "pionero" al proponer como solución una tipología de vivienda en altura.

SIMBOLOGIA	
	CONSTRUCCIÓN DE 3 NIVELES
	CONSTRUCCIÓN DE 2 NIVELES
	CONSTRUCCIÓN DE 1 NIVEL
	ESTACIONAMIENTOS 0 NIVEL
	AREA VERDE URBANA



CONTENIDO DE LA HOJA:

NIVELES DE CONSTRUCCION ENTORNO MESON SANTA ANA

ESCALA:

SIN ESCALA

HOJA:

PLANO - 13

### 2.3.5 Espacios urbanos seguros.

Como en otras ciudades el problema delictivo se ha visto incrementado y por consiguiente el temor y la inseguridad de los habitantes en sus ciudades, ubicándose entre los cinco principales problemas de la vida cotidiana de la región<sup>28</sup>.

Es por ello que la Policía Nacional Civil de la Delegación de Santa Tecla ha identificado los puntos de delincuencia dentro de la ciudad, para prestar especial atención a estas zonas (ver MAPA-02).

A través de los talleres participativos los habitantes del mesón identificaron los puntos que perciben como “seguros” e “inseguros” del entorno del mesón (ver PLANO-14: Percepción de seguridad taller en mesón Santa Ana).

A continuación la siguiente tabla resume de los puntos de índice de delincuencia dentro de la Ciudad (ver tabla 14):

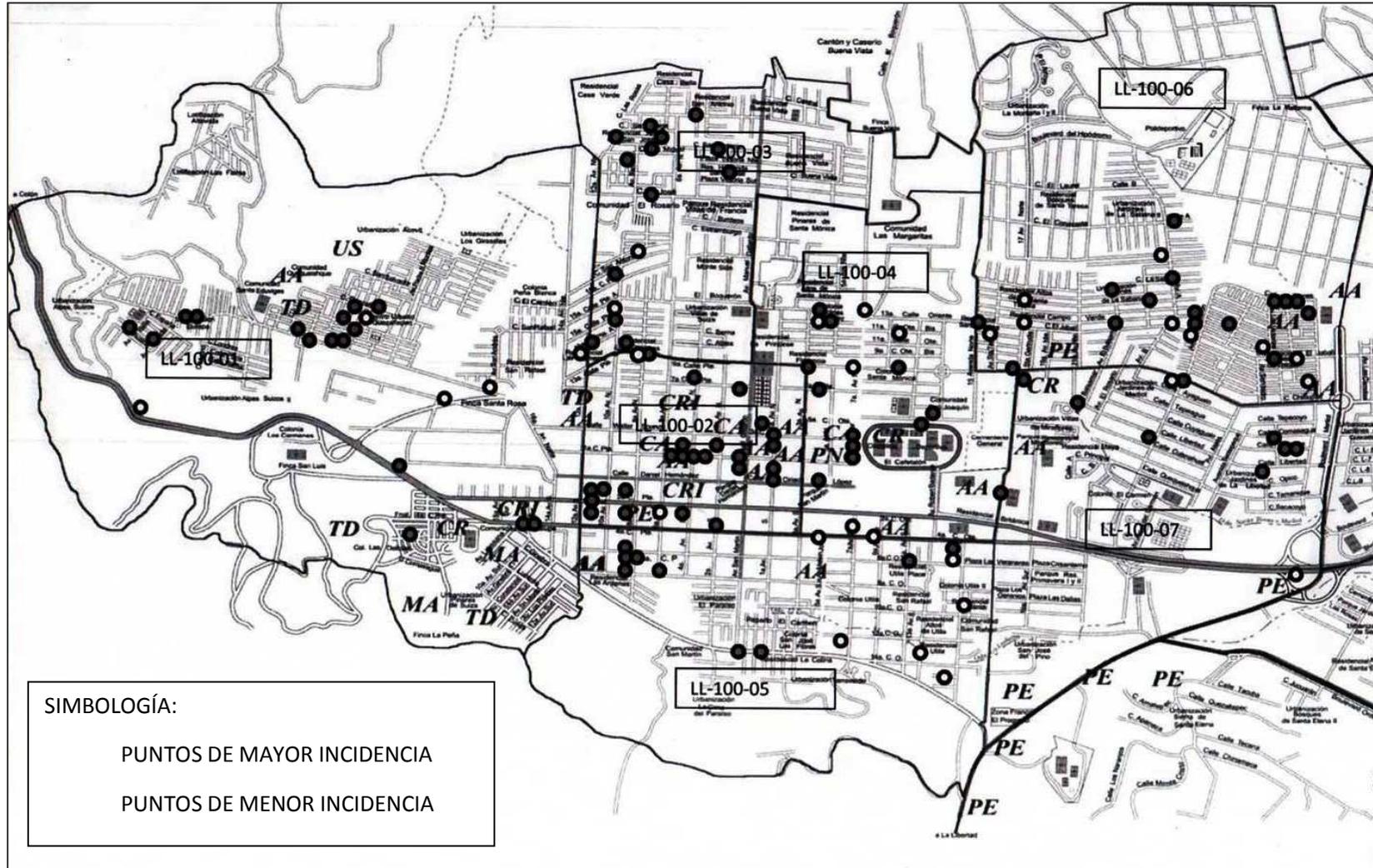
No.	DIRECCIÓN	DELITOS
1	AVENIDA BADEN POWELL, COSTADO PONIENTE DEL ITCA	HURTO DE ACCESORIOS DE VEHÍCULOS, LLANTAS, CD PLAYER Y OTROS.
2	RESIDENCIAL JARDINES DE MERLIOT	SE DAN HURTOS DE VEHÍCULOS, ROBOS DE VEHÍCULOS Y HURTOS EN LOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS
3	RESIDENCIAL JARDINES DE LA LIBERTAD	SE DAN HURTOS DE VEHÍCULOS, ROBOS DE VEHÍCULOS Y HURTOS EN LOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS. ROBOS EN EL INTERIOR DE ALGUNOS NEGOCIOS DE LA ZONA.
4	CALLE CHILTIUPAN	HURTOS, ROBOS, TANTO A CIUDADANOS COMO DE VEHÍCULOS, EN ALGUNAS OCASIONES LOS NEGOCIOS HAN SIDO OBJETIVOS DE ASALTO.
5	ALREDEDORES DEL COLEGIO SANTA CECILIA	HURTOS Y ROBOS DE VEHÍCULOS, HURTOS Y ROBOS DE TELÉFONOS CELULARES.
6	MERCADOS MUNICIPALES CENTRAL Y MERCADO DUEÑAS	EN EL INTERIOR DE ESTOS LUGARES SE DAN HECHOS DELICTIVOS COMO LA EXTORSIÓN, ESTAFAS Y AMENAZAS.
7	URBANIZACIÓN JARDINES DE LA SABANA Y VOLCÁN	SE DAN HURTOS DE VEHÍCULOS, ROBOS DE VEHÍCULOS Y HURTO EN LOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS. ROBOS EN EL INTERIOR DE ALGUNOS NEGOCIOS DE LA ZONA Y ALGUNAS EXTORSIONES.
8	COLONIA LAS PALMERAS Y COLONIA SAN JOSÉ	SE DAN HURTOS DE VEHÍCULOS, ROBOS DE VEHÍCULOS Y HURTOS EN LOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS. ROBOS EN EL INTERIOR DE ALGUNOS NEGOCIOS DE LA ZONA.
9	COMUNIDADES LAS MARGARITAS, SAN RAFAEL, SAN MARTIN, GUADALUPE Y COLONIA SAN JOSÉ DEL PINO (PRESENCIA DE MARAS)	LUGARES DONDE SE DAN VIOLACIONES, EXTORSIONES, AMENAZAS, VENTA DE DROGAS AL MENUDEO, EN LOS ALREDEDORES DE SUCEDEN ALGUNOS HOMICIDIOS
10	UNIDADES DEL TRASPORTE PUBLICO	EN LAS DIFERENTES UNIDADES DEL TRANSPORTE PUBLICO SE DAN LOS DELITOS DE: HURTO, ROBO, LESIONES Y ALGUNOS HOMICIDIOS.

TABLA 06: PUNTOS DE ÍNDICE DE DELINCUENCIA

FUENTE: POLICÍA NACIONAL CIVIL- DELEGACIÓN SANTA TECLA

<sup>28</sup> FUENTE: “Recomendaciones para nuevos desarrollos urbanos seguros. Incorporación del CPTED a nuevos desarrollos urbanos – tomado de la Revista Internacional para el Desarrollo Humano “Gobernanza”.

MAPA 02 – MAPA DE ÍNDICE DE DELINCUENCIA DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA.



FUENTE: POLICÍA NACIONAL CIVIL- DELEGACIÓN SANTA TECLA



## 2.4 ANÁLISIS DEL MESÓN SANTA ANA.

### 2.4.1 Localización del Mesón “Santa Ana”.

La ubicación del mesón se encuentra emplazada en el área urbana del municipio de la ciudad de Santa Tecla, sobre la 5ta avenida Norte (ver Imagen 16: Vista satelital del mesón “Santa Ana”).



IMAGEN 17: FACHADA PONIENTE MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: Elaboración Propia



IMAGEN 16: VISTA SATELITAL MESÓN 'SANTA ANA', SIN ESCALA  
FUENTE: Google Earth

#### 2.4.2 Antecedentes del Mesón “Santa Ana”.

El mesón “Santa Ana”, surge como una respuesta de apoyo a familias de escasos recursos por parte de la familia Guirola aproximadamente en los años 20s.

Se constató que el mesón adquirió su nombre en honor a la virgen de Nuestra Señora de “Santa Ana”; ya que la dueña del terreno y del mesón Doña Marta de Guirola era devota de la virgen de Santa Ana.

Para demostrar su devoción a inicios del funcionamiento del Mesón fueron colocados a ambos lados de la entrada del mesón desde la parte interior dos nichos con la figura de la virgen de “Santa Ana”<sup>29</sup> los cuales estaban elaborados de mármol.

Con el paso del tiempo y por los daños sufridos el mesón ha sido modificado; algunas de estas modificaciones han sido de carácter funcional; al inicio de su construcción se consideró la elaboración de una cocina artesanal para que este fuera utilizado por los habitantes del mesón; su ubicación original fue a la izquierda de la entrada principal del mesón (ver imagen 18) pero eventualmente por falta de mantenimiento y actividades para su uso fue quedando fuera de uso y el área se destino para botadero.

Durante el año 1986 habitantes que actualmente residen en el mesón, solicitaron permiso a los administradores para utilizar el espacio como parte de un negocio familiar; el cual aun se encuentra en el mesón (Ver Imagen 19: Fachada de negocio dentro del mesón).

#### 2.4.3 Organización Comunal.

El mesón “Santa Ana” está organizado a través de un comité comunal, conformado de la siguiente manera (ver gráfico 06).

De esta forma a través de su presidente se estableció comunicación para programar algunas actividades necesarias con el objetivo de obtener datos de la comunidad de los habitantes del mesón “Santa Ana”.

A través del comité, se realizan y programan actividades para beneficio de los habitantes del mesón; entre las actividades que se destacan tenemos: reuniones para planificar eventos propios para los habitantes; reuniones con personal de la alcaldía de Santa Tecla a través del Promotor Social en conjunto con la Oficina de Participación Ciudadana (OPC), estas reuniones son realizadas al aire libre o si se presenta algún inconveniente con el clima se utilizan toldos prestados por parte de la alcaldía, en algunos casos se realizan en salones ubicados en El Cafetalón.



IMAGEN 18: VISTA PTE. DEL MESÓN SANTA ANA (1920-1940) APROX. SIN ESCALA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 19: FACHADA DE NEGOCIO INTERIOR DEL MESÓN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

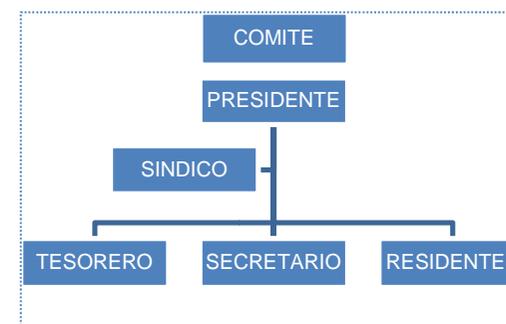


GRAFICO 06 – ORGANIGRAMA MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

<sup>29</sup> FUENTE: Entrevista a los habitantes del mesón.

#### 2.4.4 Tenencia del terreno.

Por el momento el terreno donde se encuentra el Mesón “Santa Ana”, está en carácter de comodato a través del Asilo San Vicente de Paul<sup>30</sup> los cuales administran los alquileres de las habitaciones; ya que Doña Marta de Guirola dueña del mesón y del terreno dispuso de esta manera para asegurar la permanencia en el terreno del Mesón y la de sus habitantes.

La Alcaldía de Santa Tecla presentará a la administración del asilo, la propuesta social habitacional- comercial del mesón, los cuales dictaran lineamientos y requerimientos para llevar a cabo el modelo de gestión que permitirá el manejo del complejo habitacional.

Se evaluarán escenarios de modelo de gestión para que los habitantes del mesón “Santa Ana” tengan posibilidades de mantener su vivienda que formará parte de la propuesta del proyecto de vivienda de interés social, se enfocará principalmente en los diferentes actores que podrían intervenir en este aspecto; acceso al terreno y el financiamiento del mismo:

- **Modelo de gestión 1:** A través de alcaldía de Santa Tecla se podría definir un administrador para monitorear el alquiler de las viviendas, además por cuestión de comodato podría enfocarse a la legalidad del terreno.
- **Modelo de gestión 2:** Administradores de Asilo San Vicente de Paul podrían seguir como ejecutores administrativos del mesón “Santa Ana”; permitiendo el acceso a los habitantes a una vivienda adecuada.
- **Modelo de gestión 3:** Administradores de conjunto entre alcaldía de Santa Tecla y Asilo San Vicente de Paul, para proveer una solución viable para los habitantes del mesón y que el proyecto forme parte de las propuestas de desarrollo para el Distrito Cultural.

#### 2.4.5 Situación actual del Mesón “Santa Ana”.

Originalmente el mesón fue construido bajo la influencia de la arquitectura colonial contando con un patio central, alrededor del cual se ubican las habitaciones a las que se tiene acceso por un pasillo-corredor; en cuanto al valor cultural que tiene el inmueble según la Secretaria de Cultura es de tipo Ambiental, ya que hace referencia a un valor Social<sup>31</sup>, Simbólico, Histórico que emerge de la memoria colectiva del lugar y de su población; que es el caso del mesón Santa Ana (ver PLANO–15: Terreno actual mesón Santa Ana).

---

<sup>30</sup> FUENTE: Entrevista con Promotor Social – René Orellana, y Pobladores del Mesón, Junio 2013

<sup>31</sup> FUENTE: Anteproyecto Instrumento Normativo para la Valoración y Medidas de Protección de Bienes Culturales Inmuebles, 2013

Así como también se contaba con espacios comunes como: tendedero (ver imagen 20), patio central (ver imagen 21), servicios sanitarios y lavaderos, estos dos últimos compartidos ambos por cada tres habitaciones.

El mesón cuenta con 21 habitaciones actualmente; las cuales han sido modificadas con el paso del tiempo para dar paso a las actividades que desarrollan cada uno de sus habitantes (ver grafico 07).

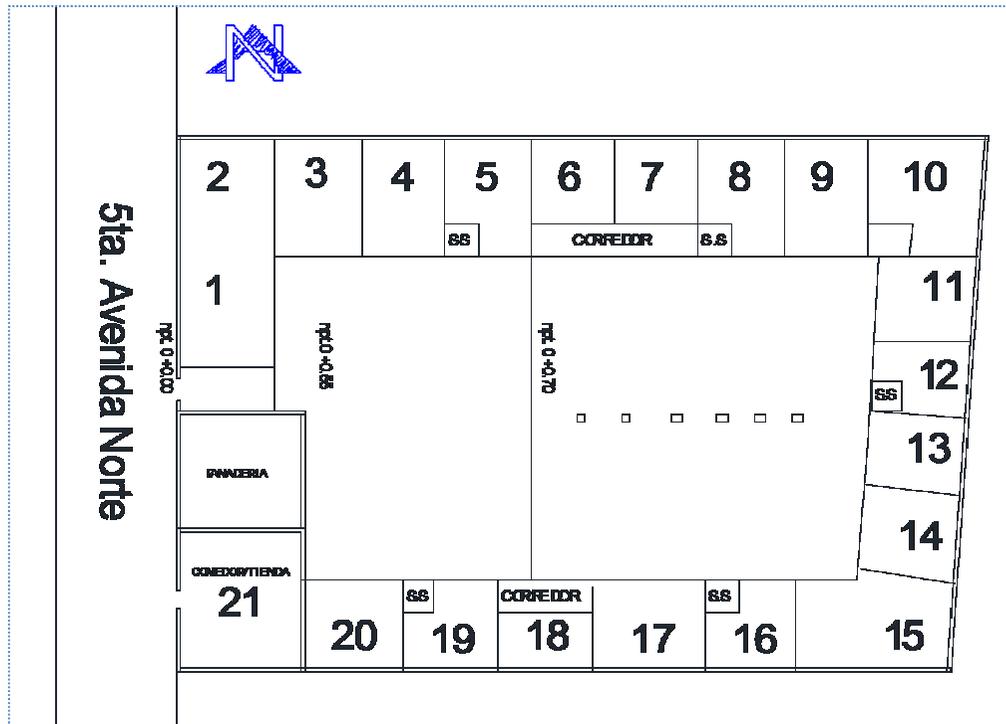


GRAFICO 07: VISTA EN PLANTA CONJUNTO MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 20: TENEDERO COMÚN MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 21: PATIO CENTRAL MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	42.18	89°33'41"	455726.088	283147.300
P2	P2 - P3	27.74	91°59'4"	455768.245	283145.902
P3	P3 - P4	20.43	88°22'6"	455770.124	283173.582
P4	P4 - P5	22.55	176°3'60"	455749.712	283174.385
P5	P5 - P1	26.45	94°1'9"	455727.167	283173.723

Area: 1168.17 m<sup>2</sup>  
 Area: 0.11682 ha  
 Perimetro: 139.35 ml

CONTENIDO DE LA HOJA:

**PLANO TERRENO ACTUAL MESON SANTA ANA**

ESCALA:  
 SIN ESCALA

HOJA:  
 PLANO - 15

#### 2.4.6 Aspectos sociales del mesón “Santa Ana”.

Para esta etapa de investigación con los habitantes del mesón “Santa Ana”, se utilizaron herramientas de recolección de datos como: fichas técnicas y entrevistas a las familias que participaron activamente en esta etapa, de estas familias los habitantes de la habitación 21 se excluyeron ya que solicitaron no ser tomados en cuenta para el desarrollo del proyecto; así que los datos obtenidos y analizados de los habitantes de la habitación 1 a la habitación 20.

##### 2.4.6.1 Número de habitantes por habitación.

Como parte del análisis de los datos se hace necesario saber la cantidad de habitantes por habitación, esto nos definirá el área en metros cuadrados por habitante; la cual nos indicará si es adecuada según las necesidades de cada familia; así como también esto proveerá un lineamiento en cuanto a la cobertura que le brinda el espacio actual de acuerdo a la cantidad de habitantes en cada habitación.

De esta manera se obtiene que el 34% de la población del mesón presenta un alto grado de hacinamiento, lo cual es por tipo de familia (crecimiento de la familia), que por motivos de fuerza mayor no puede tener acceso a financiar una vivienda o por eventos naturales, lo cual conlleva a poblar estas habitaciones. Para establecer el grado de hacinamiento por habitación tenemos una muestra:

- En la habitación-20 tenemos 7 personas viviendo en un área de **33.72m<sup>2</sup>**
- En esa misma área hay que incluir todo el mobiliario que la familia utiliza. Así que tenemos **33.72m<sup>2</sup>/7= 4.82 m<sup>2</sup> /hab.**
- Tomando en cuenta el área mínima de confort son: **50.00m<sup>2</sup><sup>32</sup>** para 4 personas donde: **50.00m<sup>2</sup>/4=12.5m<sup>2</sup>/hab.** nos indica que se tendría que duplicar el área de 50m<sup>2</sup> para lograr obtener un nivel de confort apropiado para el número de habitantes y alcanzar un indicador de 12.5m<sup>2</sup>/hab.

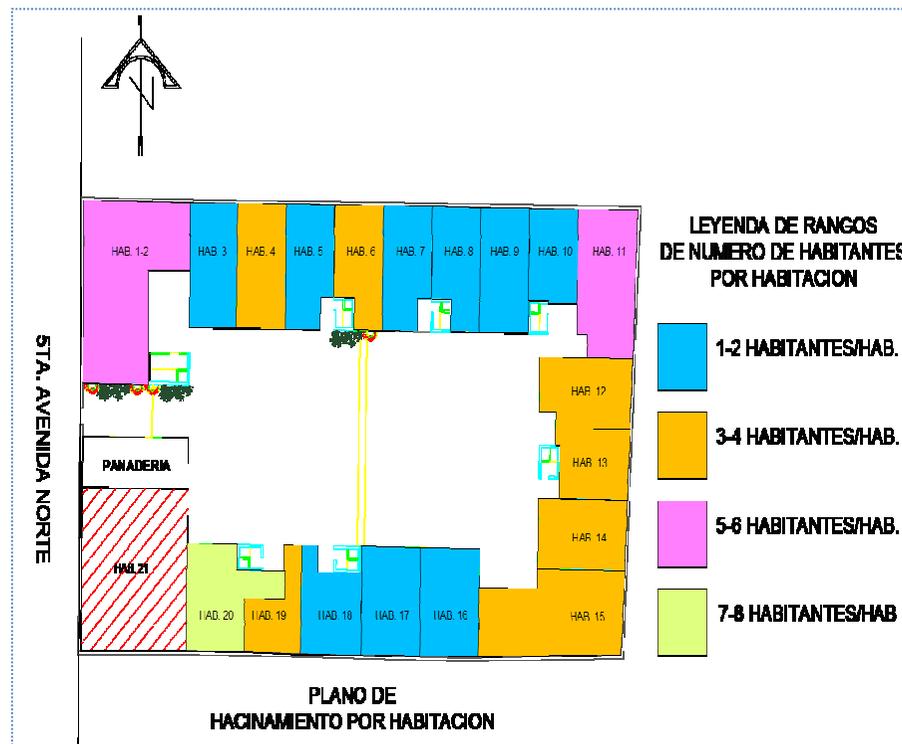


GRAFICO 08: HABITANTES POR HABITACIÓN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

<sup>32</sup> FUENTE: Reglamento a la ley de desarrollo y ordenamiento territorial, Art.V.3

Así tenemos en el siguiente cuadro el tipo de hacinamiento que se tiene por habitación en el mesón “Santa Ana”:

NUMERO DE HABITACIÓN	# DE HABITANTES	ÁREA DE HABITACIÓN (m2)	ÍNDICE DE HACINAMIENTO (m2/hab.)	HACINAMIENTO %	TIPO DE HACINAMIENTO
1-2	6	69.07	11.51	12%	HACINAMIENTO CRITICO
3	2	27.36	13.68	14%	SIN HACINAMIENTO
4	3	28.51	9.50	10%	HACINAMIENTO MEDIO
5	1	26.42	26.42	26%	SIN HACINAMIENTO
6	3	25.25	8.42	8%	HACINAMIENTO MEDIO
7	2	26.37	13.19	13%	SIN HACINAMIENTO
8	2	25.30	12.65	13%	SIN HACINAMIENTO
9	2	28.52	14.26	14%	SIN HACINAMIENTO
10	1	21.32	21.32	21%	SIN HACINAMIENTO
11	5	39.28	7.86	8%	HACINAMIENTO CRITICO
12	3	28.97	9.66	10%	HACINAMIENTO MEDIO
13	3	23.01	7.67	8%	HACINAMIENTO MEDIO
14	3	28.99	9.66	10%	HACINAMIENTO MEDIO
15	4	53.26	13.32	13%	HACINAMIENTO MEDIO
16	1	30.03	30.03	30%	SIN HACINAMIENTO
17-18	1	55.07	55.07	55%	SIN HACINAMIENTO
19	4	18.56	4.64	5%	HACINAMIENTO MEDIO
20	7	33.72	4.82	5%	HACINAMIENTO CRITICO
21	NA	NA	NA	NA	NA

TABLA 07: ÍNDICE DE HACINAMIENTO MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

Esto nos da la pauta en cuanto al nivel de hacinamiento en la que se encuentra la población actual del mesón “Santa Ana”; lo que nos indicara las posibilidades en el proceso del diseño de la vivienda, tomando en cuenta las necesidades que se observan así como también las necesidades que la misma población expreso, la mayoría de la población del mesón se representa en un 43% de 3 a 4 habitantes por habitación; quedando un 23% de 1 a 2 habitantes por habitación y un 34% de 5 a mas habitantes por habitación.

PERSONAS POR HABITACIÓN	HABITANTES DEL MESON	TIPO DE HACINAMIENTO
1-2	23%	SIN HACINAMIENTO
3-4	43%	HACINAMIENTO MEDIO
5 a mas	34%	HACINAMIENTO CRITICO

TABLA 08: ÍNDICE DE HABITANTES POR HABITACIÓN  
FUENTE: INDICADORES DE VIVIENDA, ENCUESTA - CASEN

### 2.4.6.2 Población por edad y sexo.

Para representar la situación actual de los habitantes del mesón; se debe analizar de forma física, social y a la vez la interacción con su entorno urbano; en este caso se analizaron los datos físicos y socio-económicos a través del levantamiento de fichas técnicas (ver anexo 02: Fichas técnicas) a la población del mesón “Santa Ana”; se extraerán datos y se cuantificarán aquellos que lo necesitan y se plasmarán en forma gráfica para una mayor comprensión.

Dentro de la población de los habitantes del mesón predominan los adultos entre 20 – 60 años, seguido por los infantes, adolescentes y finalmente los adultos mayores (ver gráfico 09).

Se puede visualizar que predominan en su mayoría las personas adultas del sexo femenino, las cuales a su vez son jefes de familia.

En el gráfico 10 se muestra la relación entre las edades de la población con el sexo; con el fin de determinar la distribución de los habitantes del mesón Santa Ana.

Concluyendo que para la población del mesón Santa Ana en su mayoría la población está conformada por personas del sexo femenino entre las edades de 20 – 60 años, las cuales representan el 60% de la población total; las que a su vez son el soporte económico para las familias.

GRAFICO 10: POBLACIÓN POR EDAD Y SEXO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

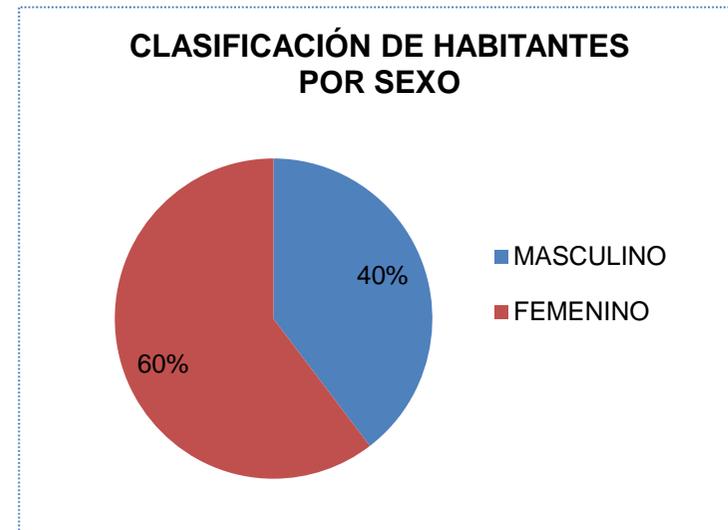
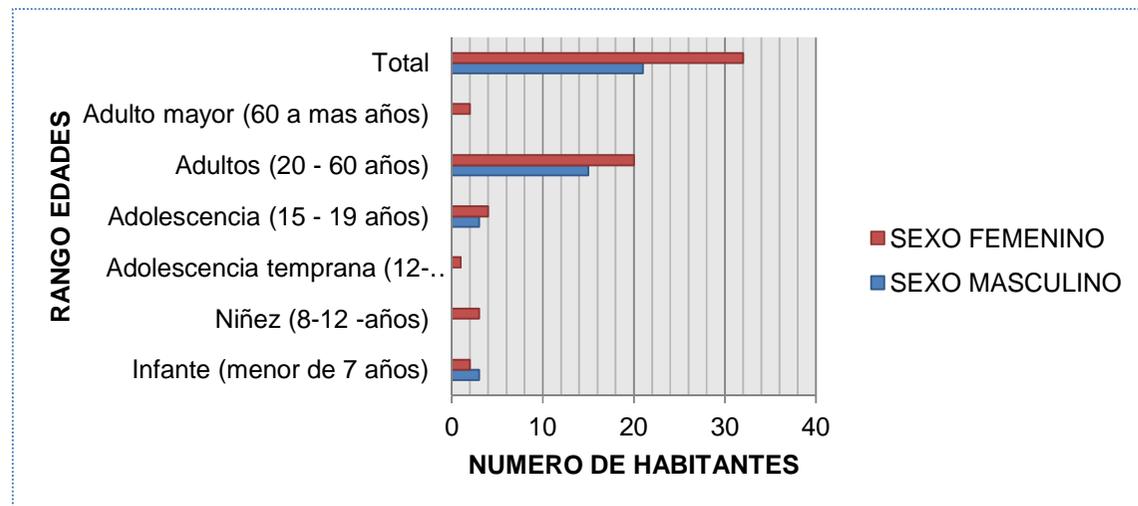


GRAFICO 09: CLASIFICACIÓN HABITANTES POR SEXO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013



### 2.4.6.3 Nivel de educación.

Otro aspecto muy importante a tomar en cuenta es el nivel educativo que hay en los habitantes del Mesón “Santa Ana”, abordándose a cada miembro de cada familia se obtuvieron los siguientes datos (ver grafico 11).

El motor económico de la población del mesón Santa Ana es variado; ya que ello depende tanto del nivel académico adquirido, como también la necesidad de cada familia para ganarse la vida y de este modo contribuir de forma integral a cada hogar. Esto define la calidad de vida que presentan sus habitantes en sus hogares como en sus trabajos.

Así encontramos que la mayoría de la población se concentra en el nivel académico del 3er. Ciclo y bachillerato, englobándolos en un diverso rango de edades, hay que recalcar que la población joven entre 5 a 25 años están activamente estudiando.

Es importante recalcar, que la población estudiantil del mesón se educan en escuelas cercanas al entorno de este, en cuanto a la educación superior hay población estudiantil que asiste al Instituto Tecnico Centroamericano (ITCA); así como también vale la pena destacar que uno de sus habitantes se graduó de la Universidad de El Salvador.

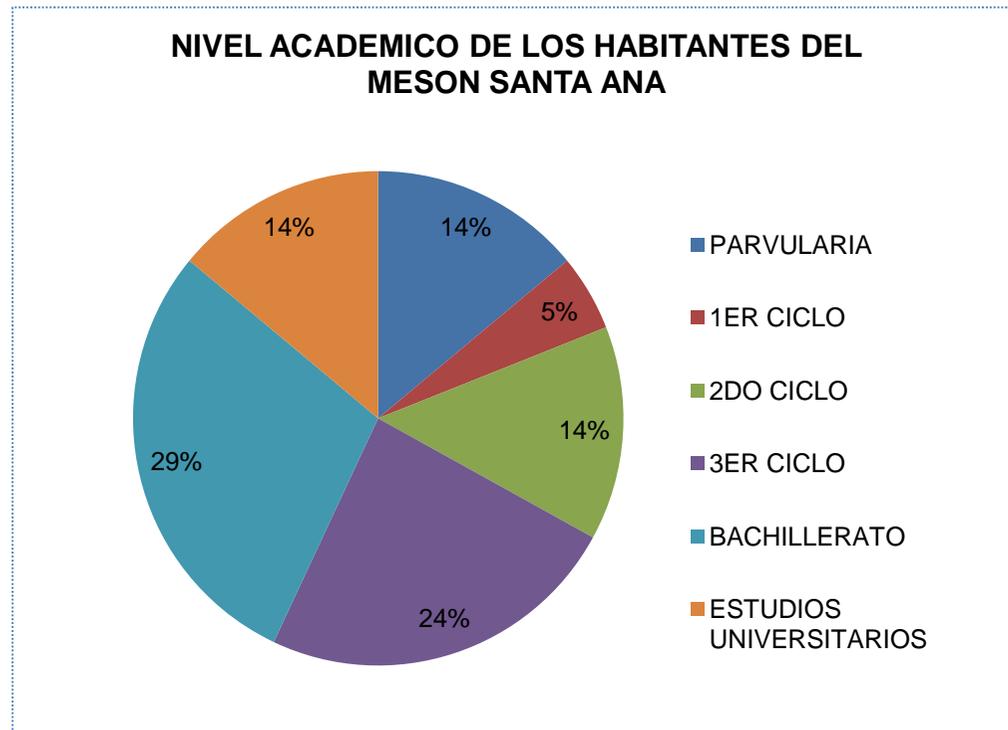


GRAFICO 11: NIVEL ACADÉMICO HABITANTES DEL MESÓN SANTA ANA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

Resulta importante destacar que la ubicación del mesón le permite a sus habitantes tener acceso a una educación en sus diversos niveles, ya que la ciudad de Santa Tecla cuenta con escuelas públicas y privadas.

2.4.6.4 Población económicamente activa y actividades laborales.

Para conocer las actividades laborales de la población del mesón “Santa Ana”, se pudo obtener de la información que la población en su mayoría trabajan en empresas privadas, desde elaboradores de cortinas metálicas hasta aquellos personas con una actividad privada; además en segunda categoría se encuentra personas que laboran como comerciantes de productos varios, hasta los que venden en el mercado granos básicos y mariscos.

Entre los empleos con menor actividad están los de domestica, ama de casa, venta de frutas, tortillera. Entre los artesanos podemos destacar aquellos que desempeñan las labores directas con el producto los cuales son los panificadores hasta aquellos que realizan actividad de tapicería. De esta manera observamos de forma integral el abanico de posibilidades y potencialidades que puede brindar el mesón a la urbe comercial próxima, con la intensión de capacitarlos o proveerles de opciones viables que puedan incorporar en sus labores actuales.

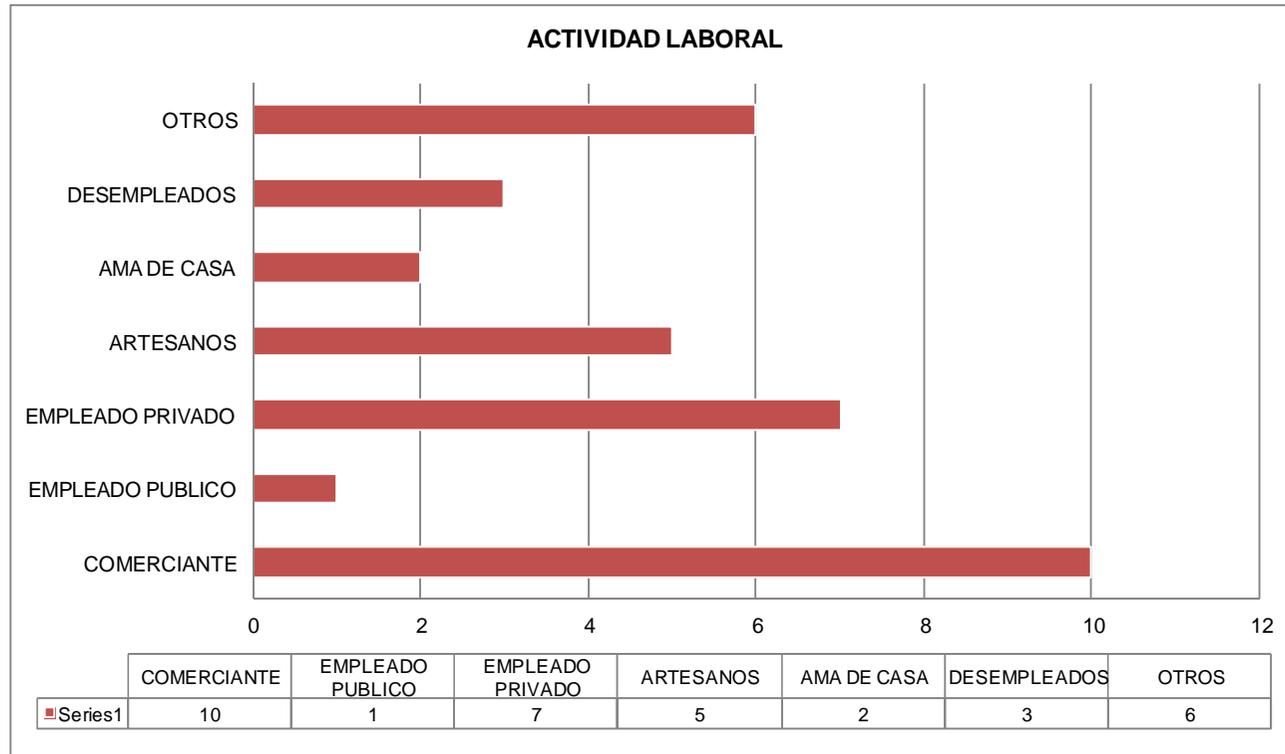


GRAFICO 12: ACTIVIDADES LABORALES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

De esta manera concluimos que la población predominante en actividades laborales en el área de comerciante se encuentra en un 20% de la población activa económica del mesón, le siguen un 13% empleado públicos, 11% en actividades varias y un 9% en actividades artesanales, haciendo constar que un 55% de la población total del mesón se encuentra activa económicamente.

#### 2.4.6.5 Ingresos económicos.

De esta manera como resultado de la actividad económica de la población activa económicamente; se obtienen los siguientes datos, de acuerdo a la evaluación basada en el sueldo mínimo hasta dos sueldos mínimos; evaluados por familia, tomando en cuenta aquellos que participaron en el levantamiento los cuales fueron 13 familias.

Esto nos permite visualizar el alcance monetario que tiene la población actualmente.

De acuerdo a datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC), la canasta básica urbana actual equivale a \$174.96, lo cual datos obtenidos en campo es relativamente bajo en contraste con el ingreso obtenido por familia, pero hay que agregar además el costo que ellos absorben en cuanto a educación de sus hijos, compra de productos o materia prima para sus negocios, añadiendo además pago de luz, agua, y otros, tomando como base el salario mínimo para la rama Comercio y Servicios en \$242.40<sup>33</sup>, variando así según la actividad que se realice.

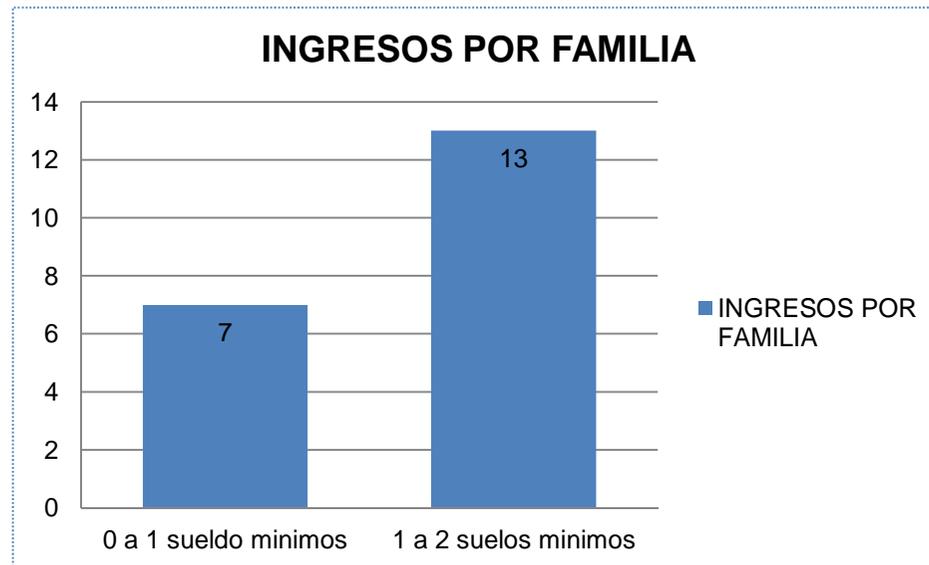


GRAFICO 13: INGRESOS FAMILIARES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

De esta manera podremos determinar la capacidad económica de la población en cuanto a la obtención de una vivienda, la cual es inaccesible actualmente para ellos; esto nos da la pauta para que puedan adquirir una vivienda a través de cuotas de pago de acuerdo a la posibilidad de cada familia u otros escenarios de financiamiento, esto además podemos añadir la capacitación a aquellos negocios existentes actualmente dentro del mesón y esto podría solventar o ayudar a cada familia a poder acceder a una vivienda adecuada.

INSIDENCIA

<sup>33</sup> FUENTE: <http://www.tusalario.org/elsalvador/Portada/salario/salario-minimo-2>

#### 2.4.6.6 Negocios activos en mesón Santa Ana.

Podemos establecer que en el mesón Santa Ana, hay diversos tipos de negocio, como por ejemplo tortillería, panadería, tienda, tapicería, venta de frutas y otros. Es un claro ejemplo de querer superarse pero más que todo la oportunidad de obtener ganancias para mantener a sus familias.

Esto nos ayudará con el propósito de establecer un área comercial para que los habitantes del mesón puedan convertirse en una comunidad auto sostenible, además de que algún momento una entidad ya sea nacional o internacional, pueda brindar capacitaciones para mejorar su calidad de vida; aunque se podrían presentar diversas formas u otros tipos de actividades comerciales afines con el desarrollo urbano de la periferia en donde la población será parte primordial en ello.



GRAFICO 14: NEGOCIOS ACTUALES EN EL MESÓN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

#### 2.4.6.7 Clasificación familiar.

De esta manera podemos o determinamos la clasificación familiar<sup>34</sup> de la siguiente forma:

- **Familia Nuclear:** es la unidad familiar básica que se compone de esposo (padre), esposa (madre) e hijos.
- **Familia Extensa:** formada por padre, madre e hijos, con subsistemas completos: conyugal, parental, filial y fraternal.
- **Familia monoparental:** formada por un progenitor (madre o padre) y uno o varios hijos.

Los resultados mostraron un equilibrio en la tipología de condición familiar en la que se encuentra la población del mesón, donde tenemos que hay 6 familias de tipo nuclear; pero así también se muestra un porcentaje igual en familias mononucleares en donde predomina el rol matriarcal en sus miembros.

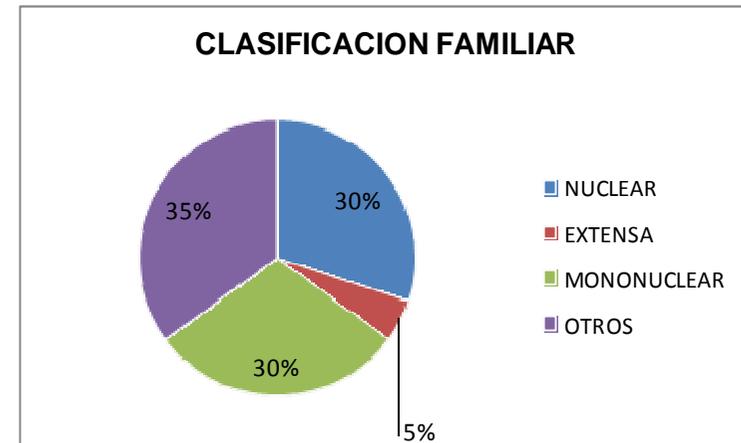


GRAFICO 15: CLASIFICACIÓN FAMILIAR DEL MESÓN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

<sup>34</sup> FUENTE: Clasificación Familiar por Marco Alonso, Slishare 06 de Octubre 2010

### 2.4.7 Aspectos físicos del mesón “Santa Ana”.

De este modo se podrá observar en el gráfico, que la población con mayor porcentaje de problemas o modificaciones presentadas en sus habitaciones nos proveerá de requerimientos y esto facilitará el diseño del proyecto urbano-arquitectónico; ya que se dirigirá a un diverso grado de necesidades de la población de cada habitación.

Cada habitación, en el transcurso del tiempo; se ha ido modificando tanto externa como internamente refiriéndonos a cada habitación en individual, esto se debe más que todo a los eventos naturales ocurridos en el año 2001 (terremotos de Enero/Febrero) como al hecho del crecimiento de las familias.

Para evaluar las condiciones de los materiales de las habitaciones, se elaboro una matriz que contiene lo necesario para determinar el grado de recuperabilidad que tienen estos elementos, considerando en tal caso la aprobación de 2 de 3 elementos evaluados para considerar recuperar o aceptar la condición de la vivienda.

ÍNDICE DE MATERIALIDAD	
MATERIALIDAD ACEPTABLE	MATERIALIDAD EN PAREDES, PISO Y TECHO ACEPTABLE
MATERIALIDAD RECUPERABLE	PARED ACEPTABLE + (PISO O TECHO) ACEPTABLE
	MAS DE UN ELEMENTO RECUPERABLE Y NINGUNO IRRECUPERABLE
MATERIALIDAD IRRECUPERABLE	AL MENOS UN ELEMENTO IRRECUPERABLE YA SEA PARED, TECHO O PISO

TABLA 09: ÍNDICE DE MATERIALIDAD  
FUENTE: INDICADORES DE VIVIENDA – ENCUESTA CASEN



IMAGEN 22: PARED Y TECHO HAB-1  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 23: PISO HAB – 6  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 24: PARED BAÑO HAB 5 Y 6  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

Los datos obtenidos en el análisis físico del mesón se recolectaron a través del siguiente cuadro resumen:

# HAB.	PISOS	ESTADO	PAREDES	ESTADO	TECHO	ESTADO	ESTRUCTURA TECHO	ESTADO
1-2	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	I
3	LADRILLO DE CEMENTO	A	PLYWOOD+LAMINA ACANALADA	I	LAMINA METÁLICA	R	ESTRUCTURA POLÍN "C"	I
4	LADRILLO DE CEMENTO	A	PLYWOOD+LAMINA ACANALADA	R	LAMINA METÁLICA	I	ESTRUCTURA POLÍN "C"	R
5	LADRILLO DE CEMENTO	A	PLYWOOD+BLOQUE+BAHAREQUE	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA POLÍN "C"	R
6	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO	I	LAMINA METÁLICA	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
7	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
8	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
9	LADRILLO DE CEMENTO	A	BLOQUE DE CONCRETO	I	TEJA DE BARRO	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
10	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	I
11	LADRILLO DE CEMENTO	A	BLOQUE DE CONCRETO	I	LAMINA METÁLICA	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
12	LADRILLO DE CEMENTO	A	BLOQUE DE CONCRETO	I	LAMINA METÁLICA	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
13	LADRILLO DE CEMENTO	A	BLOQUE DE CONCRETO	I	LAMINA METÁLICA	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
14	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO+LAMINA	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA POLÍN "C"	R
15	LADRILLO DE CEMENTO	A	PLYWOOD+BLOQUE+BAHAREQUE	I	TEJA DE BARRO	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
16	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO+LAMINA	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
17-18	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO+LAMINA	I	TEJA DE BARRO	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
19	LADRILLO DE CEMENTO	A	PLYWOOD+BLOQUE+BAHAREQUE	I	TEJA DE BARRO	R	ESTRUCTURA DE MADERA	R
20	LADRILLO DE CEMENTO	A	BAHAREQUE+BLOQUE DE CONCRETO+LAMINA	I	TEJA DE BARRO	I	ESTRUCTURA DE MADERA	I
21	NA	NA	NA		NA	NA	NA	NA

TABLA 10: MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN E INDICADOR DE ESTADO DE MATERIALES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

Se puede observar los materiales con los que están construidas las habitaciones del mesón, así como también se establecieron las condiciones en las que la población debe de convivir con el grado de deterioro en que se ven estos materiales; los cuales se van desgastando por eventos naturales y al paso del tiempo sin ningún mantenimiento, así tenemos que para el grado de deterioro se identifican con “A”= aceptables condiciones; “I”= Irreparables y “R”= Recuperables.

Los terremotos afectaron en gran manera las edificaciones de la ciudad de Santa Tecla, una de ellas fue el mesón “Santa Ana” dañando significativamente las paredes; y, seguirá deteriorándose por no contar con un mantenimiento adecuado tanto de reparación como de prevención, considerando que la misma población tampoco puede darles mantenimiento.

### 2.4.7.1 Modificaciones en habitaciones.

Con el paso del tiempo y las necesidades que cada familia ha ido teniendo, se pudo observar que las habitaciones han sido modificadas. Estas modificaciones obedecen a cambios en techo (estructura y lamina); arreglo de bajadas de aguas lluvias, cerramientos de corredor para tomar el espacio como parte de la vivienda, entre otros arreglos menores.

Así tenemos por ejemplo la habitación 4; que ha pasado de tener 14.00 m<sup>2</sup> solo la habitación; y ahora cuenta con 28.51 m<sup>2</sup> que incluye: pasillo de circulación y un entrepiso al interior de la vivienda (ver imagen 25 – 26 – 27 - 28).

En el gráfico podemos identificar algunos de los cambios algunos de los aspectos importantes que se han considerado por parte de los habitantes para realizar las modificaciones en sus habitaciones (ver gráfico 16).

Actualmente en el mesón no se han realizado modificaciones de mantenimiento preventivo, y, las que se realizan el gasto va por cuenta de los habitantes. La administración del lugar, solo cobran el alquiler por cada una de las habitaciones.



GRAFICO 16: HABITACIONES QUE HAN SUFRIDO MODIFICACIONES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013



IMAGEN 25: HAB 4 – ÁREA COCINA  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 26: HAB 4 – ACCESO ENTREPISO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 27: HAB 4 – SALA ESTAR  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 28: HAB 4 – LAVADERO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

#### 2.4.7.2 Problemas físicos actuales en el mesón Santa Ana.

A través de levantamiento de fichas se identificaron problemas en la infraestructura, los cuales se van presentando en diferentes elementos que componen el mesón; esto traen consigo un daño grave a toda la estructura física del mesón. También podría presentar un peligro para los mismos habitantes.

Además se visualizarán daños superficiales en el terreno por la falta de drenajes de agua lluvia; así como por la falta de instalaciones para minimizar el impacto que tiene la lluvia sobre el terreno como: pozos de captación, los cuales no existen dentro del terreno, a consecuencia de ello el terreno se va erosionando poco a poco. Según entrevista con los habitantes se han hecho pequeñas cárcavas las cuales ellos han rellenado con lo que encuentran o con lo que puedan utilizar.

Estas incidencias físicas causadas por el clima y los métodos de construcción poco adecuados han ido deteriorando el terreno paulatinamente (ver PLANO-16: Análisis sitio).

Así se presentan los problemas actuales físicos que tiene la población del mesón (ver gráfico 17).

Esto nos da un indicio de los problemas que tienen que sobrellevar actualmente, los cuales ellos van solventando en una mínima cantidad por cuestiones económicas, aunque se vayan arreglando si el problema persiste las reparaciones que se hagan solo soportaran un mínimo de tiempo, ya que la vida útil de muchos elementos ya caducaron por el transcurso del tiempo.

A continuación se detallan algunas imágenes de elementos deteriorados físicamente para algunas de las habitaciones. (Ver imágenes 29 – 30).

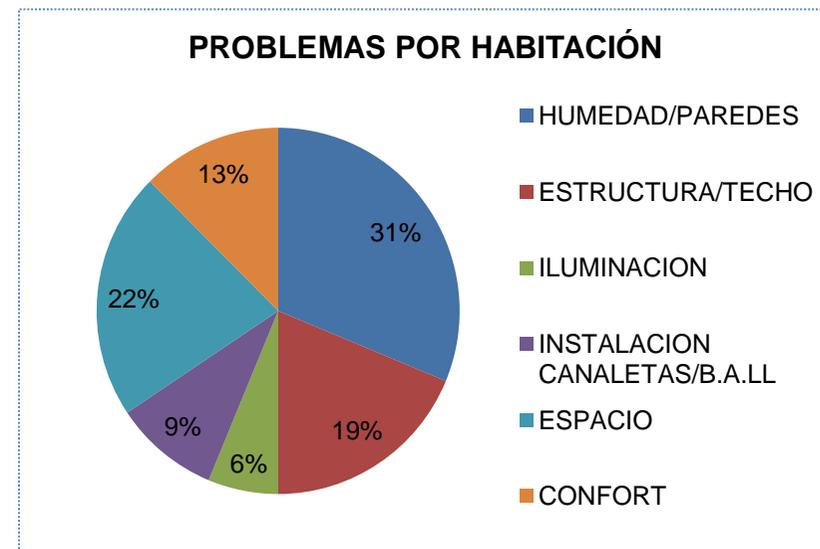


GRAFICO 17: PROBLEMAS FÍSICOS PRESENTADOS EN LAS HABITACIONES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA/LEVANTAMIENTO FICHAS 18/MAY/2013

IMAGEN 29 – 30: DAÑOS EN EL TERRENO Y EN LOS CANALES RECOLECTOR A.LL.  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

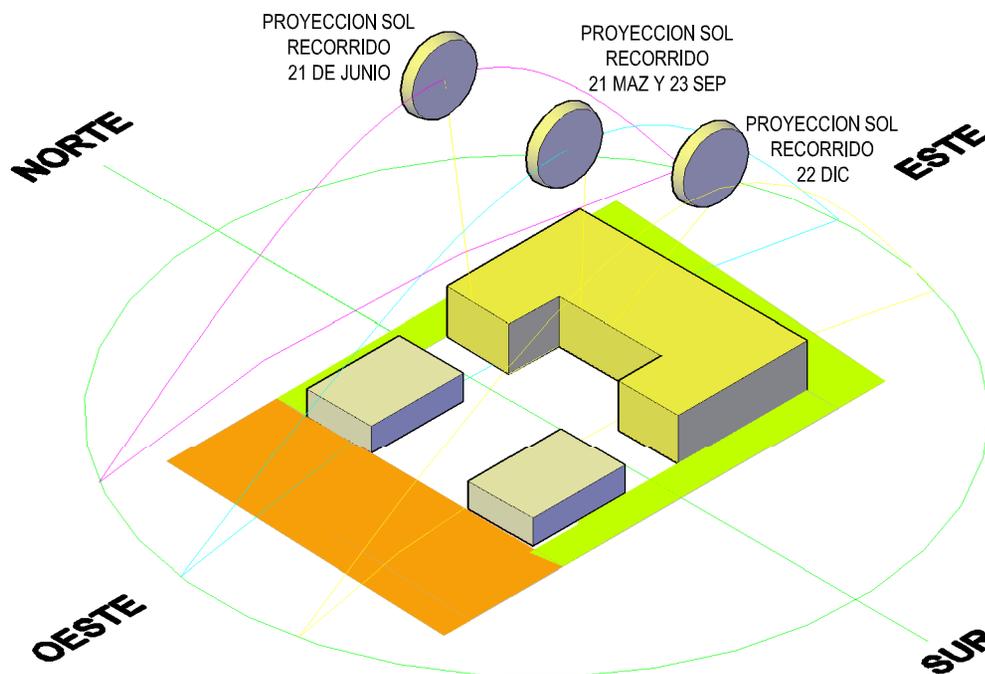
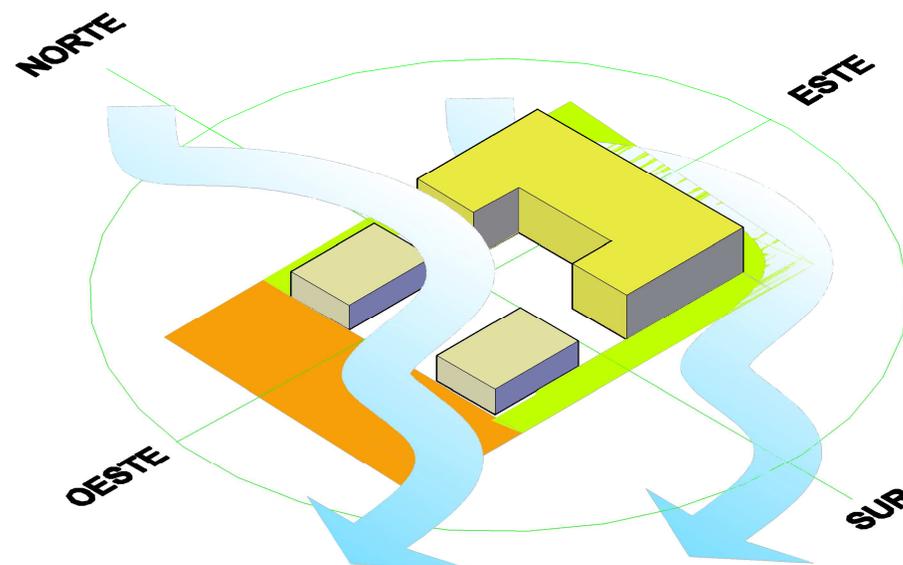


GRAFICO:  
COMPORTAMIENTO DEL SOL  
EN TERRENO MESON SANTA ANA

GRAFICO:  
COMPORTAMIENTO DE VIENTOS  
EN TERRENO MESON SANTA ANA



Estación	Lluvia anual (mm)	Temperatura Media, max. min. (°C)	Humedad Relativa (%)	Radiación global (cal/cm <sup>2</sup> /día)	Viento (km/h)	Luz solar (horas)	Nubosidad (décimas)	Presión Atmosférica (milibares)
Santa Tecla	1829	20.3 29.0 15.6	79	No hay instrumento	8.8	7.7	6.0	No hay instrumento

FUENTE: Documento de Condiciones Metereologicas de El Salvador (García -Zimmermann-Soriano-Perez - Ayala)

CONTENIDO DE LA HOJA:

INCIDENCIA DEL SOL Y VIENTOS EN TERRENO MESON SANTA ANA

ESCALA:  
SIN ESCALA

HOJA:  
PLANO - 16

## 2.4.6 Evaluación de FODA.

Como parte del análisis del Diagnóstico del mesón Santa Ana; se hará una relación de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA); en el cual se consideran aspectos que tienen incidencia en el desarrollo del mesón; como son los elementos; Sociales, económicos, físicos e infraestructura (Ver TABLA-11: FODA<sup>35</sup>).

<b>Matriz FODA</b>	<b>Fortalezas (F)</b> Realizar un listado de las fortalezas	<b>Debilidades (D)</b> Realizar un listado de las debilidades
<b>Oportunidades (O)</b> Realizar un listado de las oportunidades	<b>Estrategias FO</b> Usar fortalezas para tomar ventaja de las oportunidades	<b>Estrategias DO</b> Superar debilidades tomando ventaja de las oportunidades
<b>Amenazas (A)</b> Realizar un listado de las amenazas	<b>Estrategias FA</b> Usar fortalezas para evadir amenazas	<b>Estrategias DA</b> Minimizar debilidades y las evitar amenazas

<b>ANÁLISIS MATRIZ FODA</b>				
	<b>ECONÓMICO</b>	<b>SOCIAL</b>	<b>FÍSICO</b>	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<b>EXTERNO</b>	<b>OPORTUNIDADES (O)</b>	<b>OPORTUNIDADES (O)</b>	<b>OPORTUNIDADES (O)</b>	<b>OPORTUNIDADES (O)</b>
	FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS	SEGURIDAD EN LA ZONA	PROPUESTA DE EDIFICIO EN ALTURA	EQUIPAMIENTO ACCESIBLE
	AMPLIAR LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS	PROMOVER CAPACITACIONES DE DESARROLLO	INTEGRACIÓN URBANA CON SU ENTORNO	EQUIPAMIENTO PARA ZONA RECREATIVA
		IMPLEMENTACIÓN DE PLAN DE AYUDA MUTUA	INTEGRACIÓN VIVIENDA/COMERCIO	APARTAMENTOS CONTARAN CON SERVICIO DE ASEO COMPLETO
		ENTORNO POLO ACTIVO ECONÓMICO/TURÍSTICO	POTENCIAR ESPACIOS AL AIRE LIBRE	SERVICIOS BÁSICO INDIVIDUALIZADOS
			IMPLEMENTACIÓN DE ELEMENTOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS DE LA ZONA	
			IMPLEMENTACIÓN DE ELEMENTOS URBANOS PARA POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD	
			PROPUESTA EN DISEÑO DE PLAZAS Y PISOS	
<b>EXTERNO</b>	<b>AMENAZAS (A)</b>	<b>AMENAZAS (A)</b>	<b>AMENAZAS (A)</b>	<b>AMENAZAS (A)</b>
	FUERTE COMPETENCIA COMERCIAL EN EL ENTORNO	NIVELES DE VOLUMEN NO ADECUADOS	EXCLUSIÓN DEL ENTORNO URBANO	LUMINARIAS EN STA. AVENIDA NO ADECUADA
	PAGO DE FACTURAS DE SERVICIO BÁSICO INDIVIDUALIZADO	BARES CERCANOS AL MESÓN	LEGALIZACIÓN DEL TERRENO	NO HAY IDENTIFICACIÓN DE REFUGIO EN PARADA DE BUSES
	PAGO DE PERMISOS PARA COMERCIO		ENTORNO EN MAL ESTADO FÍSICO	PUBLICIDAD REGULADA PARA COMERCIO
	PAGO DE IMPUESTOS COMERCIALES			

<sup>35</sup> FUENTE: Herramienta de Análisis de Situación como Objeto de Estudio, Fortaleza-Oportunidad-Debilidad-Amenaza., <http://www.matrizfoda.com/>

ANÁLISIS MATRIZ FODA				
	ECONÓMICO	SOCIAL	FÍSICO	INFRAESTRUCTURA
INTERNA	FORTALEZAS (F)	FORTALEZAS (F)	FORTALEZAS (F)	FORTALEZAS (F)
	VISIÓN DE NEGOCIOS EN EL INTERIOR DEL MESÓN COMO PARTE DEL DESARROLLO ECONÓMICO DE LOS HABITANTES	COMITÉ DEL MESÓN ACTIVO	UBICACIÓN FAVORABLE PARA REFORZAR COMERCIO EXISTENTE DENTRO DEL MESÓN	CUENTA CON FACILIDAD DE LOS SERVICIOS BÁSICOS
		RELACIÓN DIRECTA CON LA ALCALDÍA A TRAVÉS DE LA O.P.C.	AREA MULTIFUNCIONAL PARA LOS HABITANTES DEL MESÓN (PATIO CENTRAL). UBICADO EN CENTRO HISTÓRICO USO DE MESÓN DESDE SU CONSTRUCCIÓN TERRENO EN MÍNIMA PENDIENTE	CUENTA CON TERRENO PARA REALIZAR PROPUESTA
INTERNA	DEBILIDADES (D)	DEBILIDADES (D)	DEBILIDADES (D)	DEBILIDADES (D)
	FALTA DE ESPACIO PARA EL COMERCIO ACTUAL	FALTA DE PRIVACIDAD EN CADA HABITACIÓN	MALA CONDICIÓN DEL TERRENO (DETERIORO POR FALTA DRENAJE AGUAS LLUVIAS)	CARECE DE INFRAESTRUCTURA ADECUADA PARA EVACUACIÓN DE A.LL
	POCA POSIBILIDADES PARA OPTAR A UNA VIVIENDA	HACINAMIENTO DE PERSONAS Y MOBILIARIO EN HABITACIONES	MALA CONDICIÓN DE MATERIALES EN CADA HABITACIÓN	
	NEGOCIOS EN EL INTERIOR DEL MESÓN NO ESTÁN EXPONIÉNDOSE APROPIADAMENTE POCA PUBLICIDAD	ÁREA DE CADA HABITACIÓN NO APROPIADA PARA CADA FAMILIA	CUBIERTA Y ESTRUCTURA EN MAL ESTADO	SERVICIOS DE AGUA Y LUZ COMPARTIDO
			COBERTURA DE ESPACIOS DE ASEO INSUFICIENTE ACCESO AL MESÓN MUY ESTRECHO FALTA DE ESTACIONAMIENTOS FACHADA EN ESTADO ACEPTABLE	
TABLA 11: ANÁLISIS MATRIZ FODA FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA			HABITACIÓN EXCLUIDA DE LA TOMA Y TABULACIÓN DE DATOS	
			SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN MIXTO	



IMAGEN 31: BAR SOBRE 5TA AV. NTE.  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 32: PARQUEO SOBRE PASEO EL CARMEN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA



IMAGEN 33: NEGOCIO SOBRE PASEO EL CARMEN  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

## 2.5 ANÁLISIS DE INDICADORES DE DESARROLLO ACTUAL Y DESEADOS.

Como parte de la síntesis de datos de mayor relevancia que tomarán un papel importante en la propuesta del proyecto urbano-arquitectónico para el mesón Santa Ana, y que forman parte de nuestros requerimientos y lineamientos, para alcanzar un objetivo integral entre la población y la necesidad presentada por ellos mismos, se consideran requerimientos específicos por parte de la Alcaldía; así como también se consideran indicadores del Municipio de Santa Tecla para su análisis (ver TABLA-12):

INDICADORES	URBANOS	
	ACTUALES	PROPUESTOS
MORFOLOGÍA URBANA	TRAMA ORTOGONAL	MANTENIMIENTO EN TRAMA URBANA
	TRAMA URBANA CON UNA DISTRIBUCIÓN HORIZONTAL	SE PROMOVERÁ EL CRECIMIENTO EN VERTICAL
	UBICACIÓN ESTRATÉGICA	POTENCIAR LA UBICACIÓN COMO CORREDOR DE CONECTIVIDAD
COHESIÓN SOCIAL	EXCLUSIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	INCLUSIÓN ECONÓMICA A TRAVÉS DEL COMERCIO FAMILIAR INCORPORANDO LOCALES COMERCIALES
	EXCLUSIÓN POR LA CALIDAD FÍSICA DEL MESÓN	MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS HABITANTES AL MEJORAR LAS CONDICIONES FÍSICAS DE LA VIVIENDA
ESPACIOS PÚBLICOS	NO SE CUENTA UN ÁREA VESTIBULAR URBANA QUE INTEGRE MESÓN - ENTORNO	INCORPORACIÓN DE ÁREA VESTIBULAR QUE INVITE AL PEATÓN A INGRESAR
MOVILIDAD	ACCESO A TRANSPORTE PÚBLICO PARA DESPLAZAMIENTO	MEJORAMIENTO DEL ACCESO AL PEATÓN
	UBICACIÓN DE FÁCIL ACCESO PARA PEATÓN Y VISITANTE EN VEHÍCULO	POTENCIALIZACIÓN DEL PEATÓN VR. VEHÍCULO
	ILUMINACIÓN INADECUADA PROVOCANDO PUNTOS DE OSCURIDAD	PROPUESTA DE ILUMINACIÓN QUE EVITE PUNTOS DE OSCURIDAD
ACCESIBILIDAD	UBICACIÓN ESTRATÉGICA DENTRO DE UN ÁREA COMERCIAL	POTENCIAR LA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA COMERCIAL
	NEGOCIOS EXISTENTES EN EL MESÓN	POTENCIALIZACIÓN DE NEGOCIOS NUEVOS PARA BENEFICIO DE SUS HABITANTES
INDICADORES	ARQUITECTÓNICOS	
	ACTUALES	PROPUESTOS
HACINAMIENTO EN HABITACIONES	4.5m <sup>2</sup> /hab.	MINIMIZAR EL HACINAMIENTO PARA PROPORCIONAR 12.5 m <sup>2</sup> /hab.
ZONA LIBRE EN MESÓN	6.3m <sup>2</sup> /hab	INCORPORANDO ÁREAS VERDES RECREATIVAS A TRAVÉS DE HUERTOS URBANOS, JARDINES INTERNOS MANTENIENDO UN PORCENTAJE DEL ÁREA ACTUAL
COBERTURA DE SERVICIOS	8.7s./hab	PROVEER LOS SERVICIOS POR FAMILIA
		PROVEER A CADA FAMILIA CON LOS SERVICIOS BÁSICOS (AGUA - ENERGÍA ELÉCTRICA)
CALIDAD EN LA VIVIENDA	LAS CONDICIONES FÍSICAS ACTUALES DEL MESÓN YA PRESENTAN DETERIORO Y REPRESENTAN UN PELIGRO PARA LOS HABITANTES	PRESENTAR UNA PROPUESTA DE DISEÑO QUE CUMPLA CON LAS CONDICIONES MÍNIMAS PARA MEJORAR LA VIDA DE LOS HABITANTES
ZONA LIBRE EN MESÓN	6.3m <sup>2</sup> /hab	USO MÚLTIPLE DE LA PLAZA PERMITIENDO UN DISEÑO LIBRE

TABLA 12: INDICADORES DESARROLLO HUMANO ACTUALES Y DESEADOS

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

# CAPITULO III

## FUNDAMENTOS DEL PROCESO DE DISEÑO

- VISIÓN DEL PROYECTO
- CRITERIOS DE DISEÑO
- LINEAMIENTOS GENERALES
- ETAPAS DEL PROCESOS DE DISEÑO

*PLANTEAMIENTO DE LOS CRITERIOS DE DISEÑO QUE FUNDAMENTARAN EL ANTEPROYECTO DE DISEÑO URBANO ARQUITECTÓNICO PARA EL MESÓN SANTA ANA.*



### 3.1 VISIÓN DEL PROYECTO.

*El mesón Santa Ana* se visualiza como un proyecto que servirá de conexión entre dos de los ejes de desarrollo de la ciudad de Santa Tecla, con el apoyo de las autoridades locales. El proyecto promoverá el uso de espacios públicos como **áreas verdes recreativas de usos múltiples, desarrollo de áreas comerciales, implementación de huertos urbanos** como un aporte a la economía de las familias, la participación ciudadana como proceso de inclusión para los habitantes del mesón será el motor primordial para dar forma a la propuesta basándonos en la objetividad que es el habitante del Mesón “Santa Ana”.

Todo esto con el fin de brindar a las familias **una mejor calidad de vida**; a través de una propuesta urbana - arquitectónica integral que permita la inclusión de sus habitantes al entorno inmediato, permitiéndoles formar parte del desarrollo económico, social y cultural. Dotando a sus habitantes y usuarios de un espacio para **actividades al aire libre y una propuesta de vivienda adecuada**. De esta forma el proyecto deje de ser catalogado como mesón para catalogarse como complejo habitacional, lo que contribuye socialmente a reducir la exclusión.

### 3.2 CRITERIOS DE DISEÑO

#### 3.2.1 Criterios Urbanos.

Debido a la relación misma del entorno y el proyecto, basaremos los criterios en las herramientas y líneas de trabajo de *Prevención de la Delincuencia Mediante el Diseño Ambiental* (CPTED); por este motivo surgen algunos criterios de diseño urbano que facilitaran la forma de tomar decisiones en cuanto a la propuesta urbana del proyecto y que fueron delimitadas por la Alcaldía de Santa Tecla como parte generadora de la propuesta , como nuestro objeto de respuesta la población del mesón y como respuesta urbana la importancia del peatón a la propuesta comercial del proyecto, así tenemos que:

1. Integración del proyecto y su entorno a través de una zona de amortiguamiento; es decir, un área que permita la transición para acceso al proyecto.
2. Propuesta de distribución de luminarias que no permita dejar áreas oscuras que generen inseguridad.
3. Incorporación de áreas comerciales para integrar el proyecto a la actividad económica de su entorno.
4. Áreas comerciales a integrar serán de tipo familiar; para integrar el comercio existente en el mesón a la actividad familiar del Paseo el Recreo y Paseo Las Plazas.
5. Evitar la contaminación visual, utilizando un diseño de rotulación de acuerdo a la normativa local vigente.
6. Ensanchamiento de una de las aceras, para potenciar la circulación peatonal en la zona y convertir la 5ª Av. Norte en un corredor de conectividad peatonal entre el paseo el Carmen y el paseo las plazas (proyectado).

7. Incluir elementos de reducción de velocidad para potenciar la seguridad del peatón en la zona, como se ha realizado en el Paseo el Carmen.

### 3.2.2 Criterios Arquitectónicos.

Se abordan todos aquellos aspectos formales, funcionales y tecnológicos a solventar en el proyecto, de esta manera nos pueden guiar al comportamiento integral que se le dará al objeto de estudio; en este caso el de vivienda/comercio del mesón “Santa Ana” así tenemos los siguientes:

#### 3.2.2.1 Criterios de Zonificación

Para poder llegar a una propuesta de zonificación general, es necesario establecer ciertos criterios que ayuden a potenciar básicamente funcionalidad; los cuales se detallan a continuación:

1. Ubicar la zona comercial de tal forma que facilite el acceso desde la circulación peatonal.
2. Disponer de plazas vestibulares, que permitan que el usuario se pueda dirigir a cualquier sector del proyecto.
3. La zona recreativa se ubicará en puntos estratégicos, de tal manera que sean de fácil de acceso por parte de los usuarios, integrado a la zona habitacional con espacios multifuncionales.
4. Explotar los puntos que tengan potencial visual, para la ubicación de miradores utilizando las azoteas.
5. La zona de servicio deberá ser visible y de fácil acceso buscando siempre la facilidad del abastecimiento y del desalojo de desechos.
6. Las zonas complementarias estarán ubicadas de manera dispersa en el proyecto, de modo que permita optimizar el desarrollo de las actividades de acuerdo a cada zona.
7. Ubicación de áreas para el desarrollo de huertos urbanos.

#### 3.2.2.2 Criterios Formales.

1. Distribución de planta arquitectónica en forma de “U” para la zona habitacional.
2. Utilización de textura, materiales y color de acuerdo a lo normado por alcaldía, aunque la ley especial de patrimonio impera por ser de una mayor influencia sobre la anterior.
3. Volumetría del conjunto simple, moderna, no complejas, para respetar el tipo de arquitectura del entorno.
4. Incorporación de ventanas en vivienda y comercio tipo colonial u ortogonales.
5. El proyecto deberá reflejar unidad, armonía y se deberá reconocer a través de su forma y colores las funciones que se realizaran.
6. Implementación de área verde para amortiguar contaminación leve o para añadir frescura al lugar, proveer una barrera con el exterior y crear conciencia de conservación ambiental.
7. Utilización de diversas alturas en los volúmenes para evitar la monumentalidad vista desde la 5ta. Avenida Norte.

### 3.2.2.3 Criterios Funcionales.

Son aquellos en donde se dispondrán todos aquellos elementos que integran un conjunto, como funcionara de acuerdo a las actividades a realizar:

1. Se deberá zonificar de una forma clara y racional, de esta forma se mostrará la disposición de todas las áreas a diseñar.
2. Debido a la dimensión del terreno, el proyecto se trabajara en varios niveles ya que esto facilitara la implementación de un área peatonal para el visitante, así como también la incorporación de los negocios a un mejor entorno económico.
3. La zona de restricción será una zona libre de ventas ilegales u ambulantes, esto con el objetivo de prevenir que la imagen de la ciudad se vea afectada o los negocios dentro del proyecto.
4. Se habilitara una zona para ubicar los contenedores de basura para mayor facilidad y desalojo serán ubicadas al poniente.
5. La ubicación de cajas de agua potable o contadores eléctricos se dispondrán de igual manera que se encuentren en zonas cercanas al acceso ppal. del proyecto.
6. Para no implementar rótulos dentro del complejo, estos serán ubicados en la zona de amortiguamiento.
7. Se deberá contar con una área multifuncional libre para el desarrollo de actividades diversas.
8. Criterio de uso de planta flexible para los apartamentos.
9. Uso de bloque de gradas en una zona visible y de fácil acceso para hacer partícipe a la población con la vigilancia natural (CPTED).
10. Zona de transición para el acceso a la zona habitacional.
8. Los accesos a los apartamentos deberán ser individuales.
9. Grupo de escaleras para el acceso al complejo de apartamentos.
10. Módulos comerciales estándar.
11. Área comercial con área frontal para ubicación de mesas u otro mobiliario.
12. Se dispondrán de balcones para asoleaderos ya sean abiertos o con puertas corredizas.
13. Se planteará el proyecto integral en donde el comercio y la vivienda convivirán en una sola área.

### 3.2.2.4 Criterios Tecnológicos.

Son todos aquellos que solventaran los sistemas constructivos, acabados de elementos y detalles de infraestructura necesaria; así como implementación de infraestructura especial, los cuales se detallan a continuación:

1. Se dispondrá de un sistema constructivo a base de marcos estructurales en edificio habitacional.
2. Simetría en planta para mayor resistencia sísmica.
3. Columnas en portales a base de concreto reforzado estriado.
4. Pisos antideslizantes para la zona comercial.
5. Luminarias empotradas a piso.
6. Paredes perimetrales del complejo y de comercio a base de block de concreto.

7. Instalaciones eléctricas en todo el complejo serán subterráneas.
8. Reforzamiento del terreno a través de fundaciones estructurales necesarias.
9. Incorporación de canaletas y tuberías para el drenaje de las aguas lluvias.
10. Utilización de luminarias a base de LED (Light-Emitting Diode- diodo emisor de luz), para el bajo consumo de energía.
11. Se dispondrán de extractores en zona comercial para evitar contaminación olfativa.
12. Pisos en viviendas serán de cemento pulido.
13. Utilización de paredes móviles (desmontables) en la distribución de los apartamentos, para la división o segmentación del espacio según sea la necesidad que cada tipo de familia.
14. Uso de mobiliario para las divisiones de los espacios al interior de los apartamentos.
15. Incorporación de huertos urbanos, en zonas de poco acceso; para beneficio de los habitantes.

### 3.2.3 Criterios de Seguridad.

Es muy importante al momento de considerar una propuesta de diseño de cualquier tipo, cuando ya se cuenta con el objeto en la cual la propuesta girara la cual es la población del lugar; esta deberá responder a la percepción de seguridad que se encuentra en la zona o en su entorno, de esta manera se ha determinado ciertos criterios a implementar tanto del exterior del complejo al interior de este:

1. Acceso Amplio e Iluminado adecuadamente
2. Acceso libre de cualquier obstáculo tanto en altura como a nivel de piso a visitantes discapacitados.
3. Fachada amplia y semitransparente para brindar visualización directa tanto del exterior como al interior del complejo.

### 3.2.4 Criterios de Financiamiento.

Al momento de definir un modo o modelo de financiamiento, en la cual parte de la población podría optar a una vivienda a través de este, se presentan ciertos requerimientos que no toda la población activamente económica podría alcanzar dichos estándares impuestos por diversas entidades públicas y privadas del sector vivienda; así, que en este proyecto se observaran ciertos escenarios presentados por entidades involucradas directamente o en algún caso entidades no gubernamentales que podrían brindar parte de los fondos a llevar a cabo la construcción o posible cambio de la propuesta de acuerdo al posible monto que podrían invertir en este complejo, así tenemos los siguientes escenarios:

- **ESCENARIO 1**

Para el escenario uno se propone que la Alcaldía municipal de Santa Tecla en conjunto con el Asilo San Vicente de Paul (actual administrador) puedan brindar a los habitantes del mesón la opción de: “compra de apartamentos y alquiler de área comercial (propuesta 1); o, “alquiler de apartamentos y alquiler de áreas comerciales”; a continuación de detalla este escenario:

- a) Legalidad del terreno: en comodato.
- b) Actor principal: Alcaldía municipal de Santa Tecla.
- c) Administración actual del mesón: Asilo San Vicente de Paul.
- d) Gestor financiero: Alcaldía municipal de Santa Tecla.
- e) Relación administrativa: Alcaldía municipal de Santa Tecla y Asilo San Vicente de Paul.
- f) Condición de adquisición de terreno: "Compra", sujeto a disposiciones originales del comodato (renovación de contrato en comodato).
- g) Condición de propuesta (según tipo de propuesta): Alquiler de apartamentos/comercio.

**PROPUESTA 1:** En este momento el terreno se encuentra en comodato, administrado por el Asilo San Vicente de Paul. De esta forma se propone un acuerdo entre Alcaldía municipal de Santa Tecla como entidad pública con visión social y la administración del Asilo San Vicente de Paul como administrador actual del mesón, en la cual se concluya con un cierto porcentaje del alquiler o venta de los apartamentos o el alquiler de los kioscos comerciales.

**PROPUESTA 2:** Absorber como Alcaldía municipal un porcentaje para la ejecución del proyecto y absorbe un 60% de alquileres en complejo; para que el 40% restantes corran por parte de los habitantes.

- **ESCENARIO 2**

Para este escenario se propone establecer un acuerdo entre el Asilo San Vicente de Paul y una institución no gubernamental, a través de la cual se pueda llevar a cabo el proyecto de vivienda/comercio.

A continuación se detalla el escenario:

- a) Legalidad del terreno: en comodato.
- b) Actor principal: Organización no gubernamental.
- c) Administración actual del mesón: Asilo San Vicente de Paul.
- d) Gestor financiero: Organización no gubernamental.
- e) Relación administrativa: Organización no gubernamental y Asilo San Vicente de Paul.
- f) Condición de adquisición de terreno: "Compra".
- g) Condición de propuesta: Alquiler de apartamentos/comercio.

**PROPUESTA 1:** Como visión social que muchas entidades no gubernamentales obtienen con el compromiso de aquellos de escasos recursos, se propone establecer un acuerdo entre la entidad no gubernamental y el Asilo San Vicente de Paul, para que ellos comprendan la importancia y relevancia que sería para la población del mesón mejorar su condición de vida. Además de esto el Asilo absorbería parte del alquiler que se estaría estableciendo como forma de financiamiento para que los habitantes puedan tener acceso a una vivienda.

### 3.3 LINEAMIENTOS GENERALES

Para establecer los requerimientos propuestos por parte de la alcaldía, es necesario conocer los elementos y espacios a considerar en el proyecto por parte de esta institución, abarcando por jerarquía las necesidades presentadas por la población del lugar como punto de partida para desglosar los requisitos necesarios para conformar el diseño, de esta manera se presenta las siguientes solicitudes:

- Mejoramiento de vivienda a través de una propuesta de edificio de apartamentos.
- Incorporación de área comercial como fuente de actividad comercial (auto sostenible), integrando negocios actuales como aquellos que podrían incluirse.
- Plaza de acceso peatonal para visitantes del área comercial.
- Importancia relevante del peatón en proyecto.

De este modo, se definió como conclusión, la información necesaria para tomar en cuenta al momento de definir lo que se implementara tomando en cuenta los requerimientos de la alcaldía como las necesidades de la población del Mesón 'Santa Ana', así se presenta las siguientes necesidades:

- Vivienda en altura a través de 4 bloques de apartamentos de 3 habitaciones (16 apartamentos) de 4 niveles y 3 bloques de apartamentos de 2 habitaciones (9 apartamentos) de 3 niveles, haciendo un total de 25 apartamentos; 3 más de los actuales; para cubrir la demanda del número de familias que habitan en el mesón.
- Planta estándar apartamentos, estableciendo planta libre para adaptación a las necesidades de cada familia; mediante las diferentes opciones de amueblamiento propuestas, permitiendo de esta forma el uso del espacio de forma múltiple.
- primeros niveles de apartamentos enfocados a personas discapacitadas y de la tercera edad, así como también a familias con niños pequeños
- Módulos comerciales estándar.
- Plaza de planta abierta en área frontal del terreno.
- Acceso integrado de comercio a vivienda
- Área para contenedores metálicos de desechos sólidos.
- Cisterna con capacidad optima para el complejo
- Servicios sanitarios públicos para clientes dentro del área comercial.
- Área o zona para actividades multifuncionales dirigido a los habitantes del proyecto.

Listado completo del Proyecto Complejo Vivienda – Comercio:

1. MÓDULOS COMERCIALES – Donde se puedan colocar diversos tipos de ventas:
  - Comidas típicas: bajo el concepto de kioscos.
  - Cafetería
  - Tortillería/pupusería
  - Venta de fruta y jugos naturales.
  
2. ÁREA RESIDENCIAL:
  - Área a proyectar para vivienda, dependiendo de propuestas basados en solventar necesidades de la población actual o proyectada del mesón.
  - Área para realizar eventos, reuniones, festividades u otras actividades que abarquen a un rango variado de personas.
  
3. INFRAESTRUCTURA:
  - Sistema de Aguas Lluvias:

Ya que no se cuenta actualmente en el mesón con la infraestructura adecuada para el desalojo; ya sea de vivienda a terrero y de terreno a pozo de captación, está generando deterioro del terreno y peligro a sus habitantes. A su vez como las viviendas no cuentan con desalojo por medio de tuberías está causando problemas con los colindantes ya que el flujo de agua lluvia que cae en los terrenos colindantes es muy fuerte y está provocando de igual manera deterioro.
  
  - Sistema de Aguas Negras:

Cuenta con sistema de aguas negras en todo su terreno, está en peligro que estas tuberías colapsen y acarreen problemas a futuro ya sea de salud, o del terreno mismo.
  
  - Sistema de Agua Potable:

Cuentan con agua potable, aunque sea compartido, el objetivo es que cada familia adquiera su propio contador y servicios de agua potable individualizados.
  
  - Sistema de Alumbrado Público e Instalaciones Eléctricas:

Para proveer seguridad y desarrollo nocturno se implementara el alumbrado tanto al exterior como al interior del proyecto, así como la incorporación del sistema subterráneo que en el entorno urbano se maneja en los proyectos de revitalización.
  
4. MOBILIARIO URBANO:
  - Implementación de rótulos para comercio (según normativa).
  - Implementación de basureros pre- establecidos.
  - Implementación de luminarias tipo (pre-establecidas) exterior/interior.
  - Normativa de uso de color en fachadas del proyecto.

### 3.4 ETAPAS DEL PROCESO DE DISEÑO

A continuación se describen los pasos del Proceso de Diseño:

- **Identificación.**  
Se debe definir el problema, con la seguridad de conocer todas las necesidades que habrán de satisfacerse. En esta etapa se define qué tipo de edificio o espacios se requieren, incluidas las exigencias del cliente y todas las limitantes que se presenten para poder realizarlo.
- **Preparación.**  
Esta etapa consiste en la preparación, para la introducción al trabajo de Diseño Arquitectónico, es importante para poder llegar a resultados óptimos.
- **Participación.**  
Se deben reunir todas las ideas posibles. Después de haber realizado un buen trabajo de identificación del problema, y empezar a dejar libre la imaginación. Cualquier idea que venga a la mente puede ser la solución y debe de considerarse o tomarse en cuenta. Algunas fuentes de ideas pueden ser lo que otros hayan realizado en situaciones similares, con la idea de poder observar los aciertos y desaciertos de los mismos, pero con la certeza de que pueden o deben ser mejorados de acuerdo a la situación particular del problema. El siguiente paso es empezar a hacer esquemas de las ideas.
- **Mejoramiento.**  
Se toman los materiales y todas las ideas que se han reunido y examinar con cuidado cada una de ellas, comparándolas con las exigencias identificadas. Se rechazan las que no llenan los requisitos y luego se mejoran aquellas que podrían llenarlos.  
Persigue el estudio detenido de las ideas, en base a los conocimientos y a la información que se tiene acerca de todo lo realizado. En base a toda la información recabada, se procede a formular la información necesaria para determinar cuan efectiva es realmente cada solución y mejorar los modelos anteriores.
- **Decisión.**  
Se deben revisar las soluciones que se han considerado y escoger las que funcionen mejor de acuerdo a los indicadores establecidos previamente.
- **Retroalimentación.**  
Un ciclo obligatorio dentro del diseño es la retroalimentación, diseñar y volver a retroalimentar.



GRAFICO 18: PROCESO DE DISEÑO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

### 3.5 TALLERES PARTICIPATIVOS.

Para el desarrollo de la investigación se trabajó en conjunto con los habitantes del mesón “Santa Ana”; para ello se desarrollaron dentro del proceso diferentes talleres participativos.

El primer taller participativo consistió en la presentación de los objetivos de la investigación, así como también para dar a conocer al equipo de trabajo por parte de la Universidad de El Salvador y del personal de la Alcaldía de Santa Tecla que estaría brindando su apoyo en el proceso.

El segundo taller participativo consistió en el desarrollo de actividades complementarias que ayudarían a fundamentar el diseño de la propuesta urbano – arquitectónico, a través de dinámicas participativas para obtener la información deseada como por ejemplo:

- Dinámica del semáforo: para identificar los problemas de mayor incidencia.
- Dinámica diseñando mi casa: para identificar la percepción de los espacios por parte de los habitantes tanto para sus viviendas como para el conjunto del mesón.

A continuación se presentan imágenes de los talleres participativos:



IMAGEN 33 – 34 - 35: TALLER PARTICIPATIVO DE LOS HABITANTES DEL MESÓN “SANTA ANA”.

FUENTE; ELABORACIÓN PROPIA.

### 3.6 ÁRBOL DE ESPACIOS PROPUESTA DE DISEÑO.

A continuación se detallan los espacios propuestos para el diseño del proyecto de diseño urbano-arquitectónico del mesón "Santa Ana":



GRAFICO 19: ÁRBOL DE ESPACIOS PROPUESTOS  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

### 3.7 PROGRAMA DE NECESIDADES

PROGRAMA DE NECESIDADES					
VIVIENDA - COMERCIO COMPLEJO "SANTA ANA"					
NECESIDAD	ACTIVIDAD	SUB-ESPACIO	ESPACIO	SUB-ZONA	ZONA
VENDER PRODUCTOS ALIMENTICIOS	COCINA, ACCESO A ENTREGA DE PRODUCTOS	ÁREA DE ASEO	KIOSCOS	ATENCIÓN AL VISITANTE	<b>COMERCIAL</b>
SATISFACER NECESIDADES FISIOLÓGICAS	DEFECAR, ORINAR	X	SERVICIOS SANITARIOS PÚBLICOS		
REFUGIO Y RESGUARDO DE LOS ELEMENTOS NATURALES	DORMIR, DESCANSAR, CONVIVIR, PROTEGER	SERVICIOS SANITARIOS, DORMITORIOS, COCINA, SALA, ÁREA DE ASEO, COMEDOR	APARTAMENTOS	ÁREA DE TRANSICIÓN	<b>HABITACIONAL</b>
RECREACIÓN, REUNIONES, CONVIVENCIA, CULTIVAR	CAMINAR, DISCUTIR TEMAS VARIOS, COSECHAR, CELEBRAR	X	X	ZONA DE USOS MÚLTIPLES, HUERTOS URBANOS, AZOTEAS	<b>VERDE RECREATIVA</b>

TABLA 13: PROGRAMA DE NECESIDADES  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

### 3.8 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

Para la comprensión de los espacios requeridos en el complejo de viviendas Santa Ana, a continuación se detalla un cuadro resumen que contiene la información para cada una de las zonas de las que se compone el proyecto; conteniendo información básica requerida en los espacios, considerados a partir de las necesidades expuestas por la Alcaldía de Santa Tecla, y los habitantes del mesón.

En la formulación del programa arquitectónico, es necesario crear una propuesta basada en el programa de necesidades y establecer las diferentes capacidades que algunos espacios podrían tener, por lo que a continuación se detallan los espacios para el proyecto del complejo de vivienda Santa Ana:

PROGRAMA ARQUITECTONICO COMPLEJO APARTAMENTOS "SANTA ANA".																	
ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	SUB-ESPACIO	MOBILIARIO			PERSONAS		TOTAL AREAS (m2)			ILUMINACION		VENTILACION			
				DESCRIPCION	CANT	DIMENSIONES		PERMANENTE	EVENTUALES	ESPACIO	SUB-ZONA	ZONA	NAT	ART	NAT	ART	
						LARGO (m)	ANCHO (m)										
COMERCIAL	PUBLICA	PLAZA PEATONAL		LUMINARIAS	2	2.6	1.1	2	20	20	20	20	X	X	X		
				Z. MESAS	9												
				BASUREROS	4	0.9	0.6										
		KIOSCO 01	AREA DE ASEO	PILA ASOLEADERO	1	1.0	0.60	2	15	4.58	17.9	74.8	X	X	X	X	
					1	2.0	2.0										
			COCINA	MESAS DE PREPARACION, COCINA,	1	1.35	0.65	2	VARIABLE	13.32			X	X	X		
				FREGADEROS, ESTANTES,	1	1.00	0.60										
				ALACENAS, REFRIGERADOR, HORNOS, RACK	2	1.20	0.55										
					1	1.20	0.55										
		KIOSCO 02	AREA DE ASEO	PILA ASOLEADERO	1	1.0	0.60	2	VARIABLE	4.58	13.32	X	X	X			
					1	2.0	2.0										
		COCINA	MESAS DE PREPARACION, COCINA,	1	1.20	0.60	2	VARIABLE	13.32	X	X	X					
			FREGADEROS, ESTANTES,	1	1.00	0.60											
			ALACENAS, REFRIGERADOR, MOSTRADOR	2	1.00	0.55											
	1		1.00	0.55													
KIOSCO 03	Z. ASEO	PILA ASOLEADERO	1	1.0	0.60	2	VARIABLE	4.58	13.32	X	X	X					
			1	2.0	2.0												
	COCINA	MESAS DE PREPARACION, COCINA,	2	1.20	0.60	2	VARIABLE	13.32						X	X	X	
FREGADEROS, ESTANTES,		1	1.00	0.60													
ALACENAS, REFRIGERADOR		2	1.00	0.55													
		1	1.00	0.55													
LOCAL COMERCIAL GDE	Z ATENCION	MOSTRADORES	2	1.25	0.65	2	VARIABLE	15.13	15.13	X	X	X					
		FREEZER REFRIGERADORA ESTANTES	2	1.50	0.55												
LOCAL COMERCIAL PQO	TALLER	MESADAS DE TRABAJO	2	1.40	0.70	1	VARIABLE	15.13	15.13	X	X	X					
		ESTANTES	3	1.20	0.55												
	BODEGA	ESTANTES	2	1.2	0.55												
HABITACIONAL	PRIVADA	16 APTO. TIPO 1	SALA COCINA COMEDOR S.S DORM. 1 DORM. 2 DORM. 3 Z. ASEO	1 sillón de 3	2	1.50	0.75	64	1,024.00	X	X	X					
				1 sillón doble	2	1.00	0.75										
				sillones individuales	2	0.75	0.75	42	378	X	X	X					
				1 de comedor p/ 6 personas	1	1.80	1.00										
				1 cocina con horno	1	0.86	0.45	2	220	365	365	X	X	X			
				1 fregadero	1	0.90	1.00										
				1 encimera	1	1.20	0.75	2	105	365	365	X	X	X			
				1 alacena	1	0.75	0.50										
				1 sanitario	1	1.45	1.10	2	40	365	365	X	X	X			
				1 ducha	1	0.55	0.55										
				1 lavamanos	1	2.00	1.80	2	105	365	365	X	X	X			
				1 cama matrimonial	1	1.20	0.50										
				2 closet	2	1.00	0.50	2	105	365	365	X	X	X			
				1 buro	1	1.90	0.90										
				1 cama individual	1	1.20	0.60	2	105	365	365	X	X	X			
				1 pila asoleadero	1	2.00	1.50										
AREA VERDE	HUERTO HURBANO	PLAZA USOS MULTIPLES		SEGUN LA ACTIVIDAD A REALIZAR	X	20	11	2	220	365	365	365	X	X	X		
				BANCAS	3	1.2	0.55										
				LUMINARIAS	4	2.6	1.1										
				BASUREROS	5	0.9	0.6										
				AREA PARA CULTIVO	2	5	4	2	40	365	365	X	X	X			
<b>TOTAL</b>											<b>1,861.80</b>	<b>m2</b>					

### 3.9 CONCLUSIONES FINALES.

TABLA-14 INIDCADORES DE DESARROLLO ACTUALES – DESEADOS- PROPUESTOS

INDICADORES	ACTUALES	DESEADOS	PROPUESTOS
HACINAMIENTO	4.82 m <sup>2</sup> / HABITANTE	12.5 m <sup>2</sup> /HABITANTE	9.14 m <sup>2</sup> /HAB (7 PERSONAS)= 64 m <sup>2</sup> 12.80 m <sup>2</sup> /HAB (5 PERSONAS)= 64 m <sup>2</sup> 11.65 m <sup>2</sup> /HAB (4 PERSONAS)= 46.62 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE HUERTOS URBANOS + ZONA FUNCIONAL	2.37 m <sup>2</sup> / HABITANTE	6.23 m <sup>2</sup> / HABITANTE	2.78 m <sup>2</sup> / HABITANTE

TABLA 14 – INDICADORES DE DESARROLLO  
FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

De esta manera se concluye que los indicadores medibles se han de alguna manera llegado a una solución u fin, de darle a la población los requerimientos necesarios para la respuesta a las necesidades presentadas por su población como por aquellas observadas, se tomaron dos de los indicadores más importantes.

# CAPITULO IV

## PROYECTO URBANO - ARQUITECTÓNICO

- PLANOS DISEÑO ARQUITECTÓNICO
- PLANOS DISEÑO HIDRÁULICO
- PLANOS DISEÑO ELÉCTRICO
- PLANOS DISEÑO ESTRUCTURAL
- PRESENTACIONES ARQUITECTÓNICAS
- PRESUPUESTO

*PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL ANTEPROYECTO ARQUITECTÓNICO EN CONJUNTO A LAS PRESENTACIONES Y PRESUPUESTO.*









