

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



**Propuesta de Revitalización Integral de la zona  
Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.**

PRESENTADO POR:

**FLOR DE MARÍA LÓPEZ PÉREZ**

**MARISELA GUADALUPE MEJÍA RIVERA**

**MÓNICA DANIELA SEGURA ORTÍZ**

PARA OPTAR AL TÍTULO DE:

**ARQUITECTA**

CIUDAD UNIVERSITARIA, JUNIO DE 2008

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTOR :  
**MSc. RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ**

SECRETARIO GENERAL :  
**LIC. DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHÁVEZ**

**FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

DECANO :  
**ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO**

SECRETARIO :  
**ING. OSCAR EDUARDO MARROQUÍN HERNÁNDEZ**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA**

DIRECTORA :  
**ARQTA. MARÍA EUGENIA SÁNCHEZ DE IBÁÑEZ**

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

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:  
**ARQUITECTA**

Título

:

**Propuesta de Revitalización Integral de la zona  
Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.**

Presentado por

:

**FLOR DE MARÍA LÓPEZ PÉREZ  
MARISELA GUADALUPE MEJÍA RIVERA  
MÓNICA DANIELIA SEGURA ORTIZ**

Trabajo de Graduación aprobado por :

Docentes Directores

:

**MS. ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA**

**ARQTA. VICTORIA DOMÍNGUEZ**

San Salvador, Junio de 2008

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docentes Directores

:

**MS. ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA**

**ARQTA. VICTORIA DOMÍNGUEZ**

## AGRADECIMIENTOS

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, que nos ha permitido forjarnos profesionalmente en sus instalaciones y darnos la oportunidad de llevar en nuestras vidas el orgullo de haber pertenecido a esta institución.

A LOS DOCENTES, que han transmitido sus conocimientos y nos han proporcionado los criterios técnicos a lo largo de toda la carrera y de esta forma culminar este trabajo de graduación.

AL ARQ. FRANCISCO NAVAS por habernos orientado desde el principio de este trabajo y haberlo tomado como suyo, gracias por su paciencia, consejo y por su objetividad y disposición que siempre tuvo hacia nosotras para cualquier duda que se nos presentase.

A LA ARQTA. VICTORIA DOMÍNGUEZ, por el interés que tomo en este trabajo de graduación.

A LA ARQTA. JESSIE LÓPEZ, le estamos agradecidas por haber sido un jurado con objetividad, por las recomendaciones que ayudaron a mejorar este documento y por la disposición de recibirnos para hacer las consultas respectivas.

Flor de María, Marisela y Mónica.

## AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO Y LA SANTÍSIMA VIRGEN MARÍA: por haberme guiado en todo momento por darme la fortaleza, la salud y la sabiduría para lograr culminar mi carrera.

A MIS PADRES: Constantino Daniel López Ramos y Gloria Emelina Pérez de López por haberme dado la oportunidad de ser una profesional, por darme su apoyo incondicional, por guiarme con sus consejos, por haber estado siempre conmigo en todo momento y por inculcarme siempre que sin Dios nada de esto hubiera sido posible.

A MI HERMANA: Roxana del Carmen López Pérez por todo su apoyo, comprensión y por alentarme siempre a seguir adelante.

A MI HERMANO: Tino Daniel Enrique López Pérez, por todo su apoyo y comprensión y por hacerme menos difícil la realización de este trabajo al proporcionarme los medios necesarios para ello.

A MIS COMPAÑERAS DE TESIS: Marisela y Mónica por haber compartido conmigo la realización de este trabajo, especialmente a Mónica por todo su esfuerzo y por brindarme su amistad y fina atención al recibirme en su casa.

A MI NOVIO: Edward Orlando Posada Martínez por todo su apoyo, amor y comprensión, por toda su dedicación y paciencia y por estar a mi lado siempre, compartiendo los momentos de alegría y sobre todo los difíciles. Este logro también es tuyo.

A LILIAN MARTÍNEZ HUEZO: por haberme recibido en su hogar, por sus atenciones brindadas y por haberme dado la oportunidad de realizar mis trabajos cuando aún no contaba con los medios para poder realizarlos.

A TODA MI FAMILIA: por apoyarme de una u otra forma, en especial a mis tíos Alex y Marta de Ponce por haber estado siempre pendiente de mí, motivándome a continuar siempre adelante.

Flor de María López Pérez.

## AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO por haberme permitido llegar a este punto de mi vida y haber culminado mis estudios.

A LA SANTÍSIMA VIRGEN DE GUADALUPE por iluminar siempre mi camino.

A MI PADRE Manuel Antonio Mejía Hernández por brindarme todo su apoyo y fe en mí, ya que este logro es gracias a él.

A MI MADRE ISABEL RIVERA por su amor, preocupación y su apoyo en todo momento de mi vida.

A MI HERMANA Patricia Carolina Mejía por acompañarme en todo momento, por creer en mí y su apoyo en los períodos más difíciles e importantes de mi vida.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS: Flor, Mónica y Edward.

A MIS AMIGOS Silvia López Fuentes, Ingrid Mancía Romero y Roberto Carlos Cruz por brindarme palabras de aliento, su amistad y ayuda desinteresada durante este trabajo y en el transcurso de mi carrera.

A MERCEDES DE FLORES por toda su colaboración durante la realización de este trabajo.

Marisela Guadalupe Mejía Rivera.

## AGRADECIMIENTOS

AL PADRE, AL HIJO Y ESPÍRITU SANTO, Arquitecto perfecto del universo, por haberme provisto todo para llegar hasta aquí. Sin ti no soy nada. “Porque JEHOVÁ da la Sabiduría, y de su boca viene el conocimiento y la Inteligencia”. Gracias.

A MI MAMÁ, por haber creído en mí y darme la oportunidad de estudiar esta carrera, por todos los sacrificios hechos para que nada me faltara, por el aliento y apoyo en los momentos difíciles, gracias por ser el ejemplo de la perseverancia y superación diaria.

A MI PAPÁ, por haberme demostrado con tu ejemplo la satisfacción de hacer todo con diligencia, no importando los sacrificios para alcanzar los objetivos.

A MI HERMANA Cintia, la paciencia y apoyo que me has dado en los momentos más estresantes y difíciles de esta carrera.

A MIS FAMILIARES, Tomas Velis, Andrés Segura, Hnos. en Cristo por su apoyo y amistad desinteresada.

A MIS AMIGOS Arq. L. A. H. Chinque por los consejos, apoyo espiritual y técnico, Dámaris, Jorge E. B. y Edward Orlando.

A MIS COMPAÑERAS Flor de María por tu amistad, paciencia, entrega y disposición a dar lo mejor para que este trabajo existiera, Marisela.

Mónica Danelia Segura Ortiz.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	1
<b>ETAPA I: GENERALIDADES</b>	3
<b>Capítulo I</b>	3
1.1 Planteamiento del Problema	5
1.2 Objetivos	9
1.3 Límites	9
1.4 Alcances	9
1.5 Justificación	10
1.6 Metodología	10
<b>ETAPA II: ANTECEDENTES</b>	13
<b>Capítulo II: La Ciudad de Santa Tecla</b>	15
2.1 Ubicación Geográfica	17
2.2 Límites Geográficos	17
2.3 Antecedentes Históricos	17
2.4 Aspectos Políticos	23
<b>Capítulo III: La Zona de Estudio</b>	37
3.1 Ubicación Geográfica	39
3.2 Delimitación del terreno	39
3.3 Antecedentes Históricos	39
<b>ETAPA III: DIAGNÓSTICO</b>	43
<b>Capítulo IV: La Ciudad de Santa Tecla</b>	45
4.1 Marco Económico	47
4.2 Marco Social	49

4.3 Marco Físico Cultural	49
<b>Capítulo V: La Zona de Estudio</b>	57
5.1 Análisis Físico Natural	59
5.2 Análisis Físico Cultural	90
5.3 Sistema Vial y Transporte	115
5.4 Mobiliario Urbano	124
5.5 Imagen Urbana	128
5.6 Análisis Arquitectónico	138
5.7 Conclusiones	181
5.8 Análisis FODA	182
<b>ETAPA IV: PRONÓSTICO</b>	185
<b>Capítulo VI</b>	185
6.1 Generalidades	187
6.2 Identificación de Necesidades	187
6.3 Proyecciones	187
6.4 Análisis y Aplicación de Leyes y Reglamentos	189
6.5 Plan Participativo	193
6.6 Identificación de Proyectos	194
<b>ETAPA V: PROPUESTA</b>	197
<b>Capítulo VII: Plan de Revitalización de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla</b>	199
7.1 Propuestas	201
A. Administrativa	201
1 Estrategias	203
2 Control Urbano	208
3 Normas	211

B. Urbana	217
4 Remodelación de la 14ª y 16ª Av. Norte. Diseño de Calles Mixtas	219
5 Prolongación y Proyección de Vías	226
6 Nuevas Líneas de Construcción	229
7 Propuesta de Señalización y Sentidos Viales	229
8 Recalificación de Usos de Suelo	234
9 Ubicación de Equipamiento Social	238
10 Ubicación de Mobiliario Urbano	243
C. Arquitectónica	247
11 Plaza Cultural Tecleña	249
12 Salas de Exposiciones y Áreas Complementarias	261
13 Anfiteatro	273
14 Casa Comunal	284
15 Propuesta de Vegetación y Diseño de Jardines en Plaza	289
16 Remodelación de Elevaciones de los Inmuebles de Zona Crítica	305
7.2 Deducción y Asignación de Responsabilidades y Actividades	315
7.3 Criterios Técnicos Generales	318
7.4 Presupuesto Estimado	332

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA

## **INTRODUCCIÓN.**

La Propuesta de Revitalización Integral se desarrolla en la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la ciudad de Santa Tecla, municipio de Nueva San Salvador.

Esta zona presenta problemas de imagen urbana, compatibilidad de usos de suelo e infraestructura (sistema vial), dichos problemas fueron identificados mediante las visitas realizadas al lugar de análisis, así como también por las entrevistas realizadas a la población de la zona como a la Alcaldía Municipal de la ciudad, institución gubernamental interesada en la revitalización del área antes mencionada.

El desarrollo del documento se divide en cinco etapas; la primera etapa de generalidades presenta el planteamiento del problema para luego definir objetivos, límites, alcances, justificación y metodología del trabajo. La etapa teórica abarca los antecedentes históricos de la ciudad como del área de estudio; la etapa del diagnóstico estudia la problemática de la zona, es aquí donde se hace un levantamiento de la situación actual del área analizada para conocer los problemas urbano-arquitectónicos.

La etapa de pronóstico define las necesidades de los habitantes tomando en cuenta el incremento poblacional que experimentará la ciudad y por ende la demanda de servicios, además comprenderá el planteamiento de los criterios que determinan cada una de las propuestas de la etapa cinco.

La etapa cinco se desarrollará en tres grandes áreas que comprenderán en total **16** proyectos de la siguiente manera:

### **Propuesta Administrativa.**

### **Propuesta Urbana.**

### **Propuesta Arquitectónica.**

Dichas propuestas buscan solventar los problemas de la zona de estudio, además de servir como base para la toma de decisiones en el gobierno local.



## Generalidades

### CAPITULO I

- 1.1 Planteamiento del Problema
- 1.2 Objetivos
- 1.3 Límites
- 1.4 Alcances
- 1.5 Justificación
- 1.6 Metodología

# Etapa I



*Propuesta de Revitalización Integral de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.*

## **CAPÍTULO I.**

### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.**

Cada ciudad es una creación humana destinada a facilitar la vida colectiva de un conjunto de personas y su forma física refleja con bastante exactitud la condición social, cultural y económica de sus habitantes. Toda ciudad posee elementos que se pueden destacar (viviendas, calles, vegetación, etc.) y valorar para definir mejor su propia imagen y que obedecen a condiciones surgidas tanto del entorno físico como artificial, que en conjunto expresan las características de la sociedad que la creó, siendo ésta la responsable de mantenerla y conservarla, la cual es una de las tareas importantes del diseño urbano.

El área de desarrollo del presente estudio se divide en dos partes denominadas:

#### **1. ZONA DE ESTUDIO.**

#### **2. ZONA CRÍTICA.**

**1. ZONA DE ESTUDIO:** comprende la zona entre la 8ª Avenida Norte hasta el desvío de la Carretera Panamericana y de la 5ª Calle Poniente hasta la 2ª Calle Poniente. (Ver plano I-2)

La razón por la cual se ha tomado esta zona, que posee dentro de su espacio la denominada zona crítica, es por que de una forma u otra ésta va a influenciar a la zona de estudio en diferentes aspectos, así por ejemplo, las dos fincas existentes y que actualmente no están urbanizadas, será necesario la realización de proyecciones que permitan evaluar el crecimiento poblacional a un determinado período de tiempo, y así poder prever las necesidades que se tendrán en un futuro.

También debido a que se busca un mejoramiento de la imagen urbana, se ha considerado tomar dos cuadras al Oriente que pertenecen al Centro Histórico, ya que debido a que la zona crítica se encuentra a 109 mts del Perímetro de Amortiguamiento.

La influencia de esa cercanía permite entonces considerar que se retomen las características del Centro Histórico para lograr darle una continuidad con el mismo en el aspecto arquitectónico a nivel de fachada.

**2. ZONA CRÍTICA:** comprende la zona entre la 5ª y 1ª Calle Poniente, y la 14ª y 16ª Avenida Norte. (Ver plano I-3)

Este sector ubicado en la zona Nor-Oriente del distrito 5 (que comprende un sector del barrio El Calvario) de la ciudad de Santa Tecla (Ver plano I-1) tiene actualmente una imagen urbana degradada debido a diferentes circunstancias, una de ellas la presencia de múltiples talleres de diferentes servicios: automotriz, electricidad, mecánica industrial, carpinterías etc., que trabajan a veces directamente en la calle obstruyendo las vías de circulación tanto peatonal como vehicular debido a que numerosos vehículos pesados se estacionan en las calles, añadiendo a esto la presencia de moteles y tres asentamientos de desplazados a consecuencia de los terremotos ocurridos en enero y febrero del año 2001 que obstaculizan la circulación vehicular en dos avenidas: 14ª y 16ª Avenida Norte, por lo que es considerada la zona más crítica dentro de este estudio. (Ver plano I-3)

Todo lo anterior contribuye a que la zona sea catalogada como de alta peligrosidad.

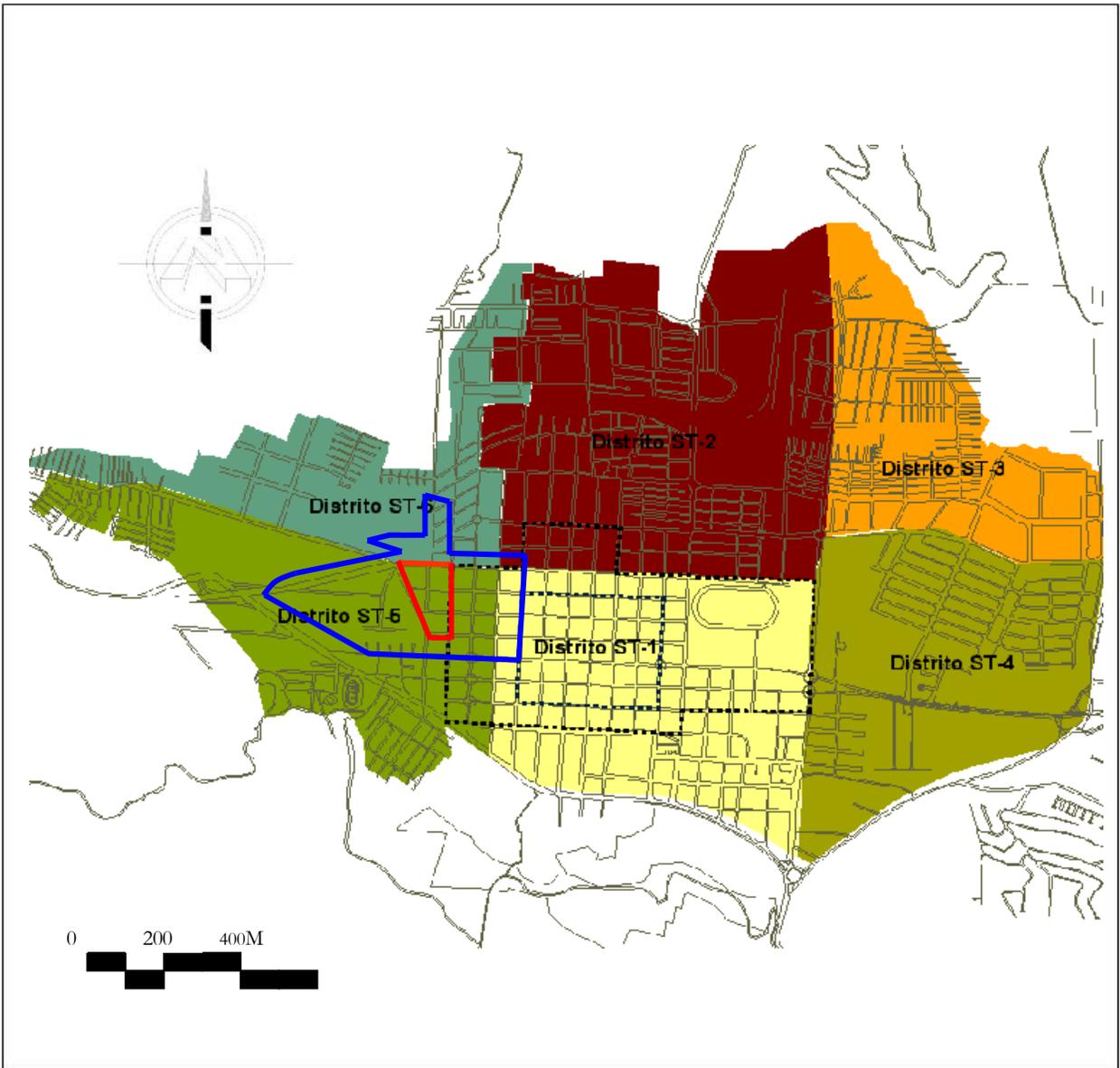
[..IV. VINCULOS/RECORRIDO DE CALLES.wmv](#)

Es por ello que la Alcaldía Municipal de la ciudad de Santa Tecla está impulsando diversos proyectos, con el fin de mejorar la imagen urbana de la misma, dentro de los cuales se encuentra el proyecto: “**mejoramiento de barrios**”, el cual se está implementando dentro de la zona antes mencionada.

Razón por la cual la municipalidad ha solicitado la realización de una propuesta para el mejoramiento de la imagen urbana de la zona crítica.

Para efectos de estudio se tomará en cuenta el entorno por las consideraciones que han sido mencionadas anteriormente, dicha propuesta consistirá en la realización de un cambio de imagen urbana, que comprende:

- Una recalificación de usos de suelo,
- Mejoramiento de sistema vial y
- Mejoramiento físico de los inmuebles.





**UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR**

---

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SAN ATECLE

---

CONTENIDO:

PLANO DE DISTRITOS.

---

SIMBOLOGIA:

- DISTRITO 5
- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA

---

ESCALA:	PLANO:
GRÁFICA	1:100

---

FECHA: ABRIL 2007

---

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

---

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARCELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO

PLANO DE ZONA DE ESTUDIO.

SIMBOLOGIA

█ ZONA DE  
ESTUDIO

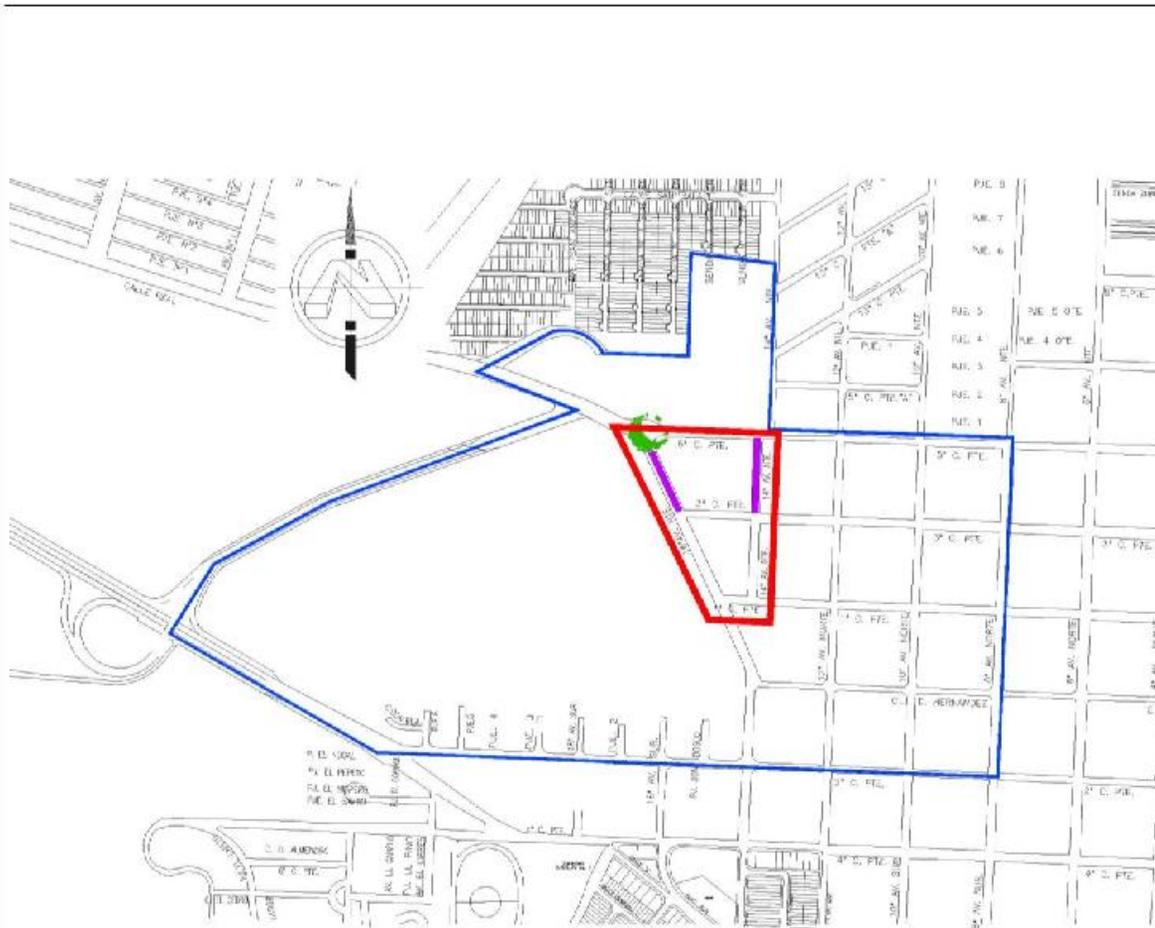
█ ZONA  
CRÍTICA

ESCALA: GRÁFICA PLANO: 1-2.

FECHA: ABRIL 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTE:  
LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARCELA GONZÁLEZ  
SECURA GÓMEZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

TRICUPLA DE  
SPECIALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CON ENLUC:

PLANO DE ZONA CRÍTICA.

SIMBOLOGÍA:

-  UBICACIÓN DE COMUNIDADES
-  ZONA CRITICA
-  ZONA DE ESTUDIO

ESCALA:  
GRÁFICA

PLANO:  
1/3

FECHA:  
AJO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENCIA:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MILJA RMLIA, MARCELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## **1.2 OBJETIVOS.**

### **1.2.1 GENERAL:**

- Realizar una propuesta de cambio de imagen urbana en la zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla, con el propósito de contribuir a mejorar el atractivo turístico de la ciudad y también las condiciones de vida de la población que habita en esta zona y sus alrededores.

### **1.2.2 ESPECÍFICOS:**

- Realizar un análisis a nivel de diagnóstico para conocer las principales problemáticas que afectan la zona.
- Realizar un FODA.
- Realizar una propuesta de cambio de usos de suelo.
- Realizar una propuesta de remodelación y mejoramiento del sistema vial.
- Realizar una propuesta de sistema vial complementario.
- Establecer normas: urbanísticas y arquitectónicas que regulen y orienten las actuales y futuras construcciones de tal forma que impongan una coherencia visual.
- Proponer un equipamiento complementario a la zona.
- Propuesta de diversas actividades de atracción al público.
- Adecuar la infraestructura técnica y mobiliario urbano a las nuevas necesidades que surgirán del diagnóstico.
- Realizar una propuesta de cambio físico de los inmuebles existentes de la zona crítica.
- Rediseño de viviendas en mal estado, a nivel de fachada (zona crítica).
- Realizar un documento de consulta académica, con todos los aspectos relacionados al tema.

## **1.3 LÍMITES.**

### **1.3.1 TEMPORAL:**

La propuesta se desarrollará durante el Ciclo I y II/2007, tiempo asignado a trabajos de graduación.

### **1.3.2 SOCIAL:**

El mejoramiento de la zona beneficiará a los habitantes de la ciudad de Santa Tecla y principalmente a los habitantes de la zona a estudiar.

## **1.3.3 GEOGRÁFICO:**

- El cambio del aspecto físico de los inmuebles se realizará en la zona: al Norte la 5ª Calle Poniente, al Sur la 1ª Calle Poniente, al Oriente la 14ª Avenida Sur y al Occidente la 16ª Avenida Norte (zona crítica). (Ver plano I-3)
- Para el cambio de uso de suelo y sistema vial los límites son: la 8ª Avenida Norte hasta el desvío de la Carretera Panamericana y de la 5ª Calle Poniente hasta la 2ª Calle Poniente. (Ver plano I-2)

## **1.3.4 LEGAL:**

El desarrollo de la propuesta se realizará con pleno respeto a las normativas y debido a que la ciudad de Santa Tecla forma parte del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), esta se regirá por el Reglamento de la Oficina de Planificación del AMSS (OPAMSS), además de todas aquellas leyes nacionales y locales.

## **1.4 ALCANCES.**

### **1.4.1 CORTO PLAZO:**

Desarrollar una propuesta de Revitalización Integral de la zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla, la cual comprenderá:

- Un documento que contendrá la investigación, análisis y diagnóstico para la realización de la propuesta.
- Desarrollo de planos, cuyo contenido será:  
Plano de elevaciones (de inmuebles en zona crítica)  
Plantas Arquitectónicas (de equipamiento complementario).  
Fachadas y cortes.  
Plano de conjunto.
- Maqueta volumétrica del conjunto (zona crítica).
- Presentaciones arquitectónicas.
- Presupuesto estimado de la propuesta (zona crítica).
- Planos de vías a proyectar.  
Cortes de vías.
- Plano de nuevo uso de suelo.
- Criterios para Instalaciones hidráulicas.
- Criterios para instalaciones eléctricas.
- Criterios estructurales.
- Normativas urbanas y arquitectónicas.

#### **1.4.2 MEDIANO PLAZO:**

El documento de investigación y planos; serán utilizados por la Alcaldía Municipal de Santa Tecla para la gestión de los fondos necesarios para ejecutar la propuesta.

#### **1.4.3 LARGO PLAZO:**

El desarrollo de esta propuesta servirá como documento de consulta para la ejecución del proyecto de “**mejoramiento de barrios**”.

#### **1.5 JUSTIFICACIÓN:**

La Alcaldía Municipal de la Ciudad de Santa Tecla a través del Plan Estratégico Participativo PEP y la Unidad de Centro Histórico considera de suma importancia el mejoramiento de la ciudad, recuperando su Patrimonio Cultural, es por ello que están realizando diferentes esfuerzos para lograr su propósito, dichos esfuerzos comprenden el mejoramiento de la imagen de los barrios adyacentes al Centro Histórico, es por ello que esta Institución Gubernamental ha solicitado a la Escuela de Arquitectura de la Universidad de El Salvador su colaboración para la realización de dicha propuesta, ya que este proyecto impactará positivamente a los habitantes que residen en el área generando plusvalía, seguridad, inversión, empleos y atracción turística, mejorando así la calidad de vida de sus habitantes.

#### **1.6 METODOLOGÍA.**

Para lograr los objetivos planteados en un tiempo determinado es necesario seguir un orden lógico del trabajo, es por ello que dentro de la metodología a seguir se han considerado cinco grandes etapas que a continuación se describen:

##### **ETAPA I: GENERALIDADES.**

En esta etapa se llevará a cabo la identificación y conceptualización del problema, así mismo se puntualizará sobre lo que se pretende lograr con la realización de la investigación, además de plantear la importancia que tiene dicho estudio, todo ello mediante la recopilación de los instrumentos de análisis e investigación.

##### **ETAPA II: ANTECEDENTES.**

Esta etapa consta de dos capítulos, uno que comprende la ciudad de Santa Tecla y otro correspondiente a la zona de estudio, los cuales abarcarán

aspectos generales en relación al tema de estudio, mediante la recopilación de toda la información concerniente al contexto en que éstas se desarrollan, de tal manera que permita comprender todo lo relacionado al desarrollo del proyecto.

##### **ETAPA III: DIAGNÓSTICO.**

Consta de dos capítulos en los cuales se conocerán las condiciones actuales, tanto de la ciudad de Santa Tecla como de la zona en estudio, mediante visitas y levantamientos de campo para la obtención de datos que permitan el planteamiento de necesidades, condicionantes y criterios que posteriormente se utilizarán para llevar a cabo las propuestas.

##### **ETAPA IV: PRONÓSTICO.**

Comprende el análisis de los resultados finales del diagnóstico que darán la pauta para el planteamiento de las posibles alternativas que respondan a las necesidades obtenidas, realizando también para ello un análisis a futuro de la situación tanto de la ciudad como de la zona de estudio en diferentes aspectos que son determinantes para lograr una respuesta acorde a la realidad. Se plantearán además los aspectos normativos que regirán la parte arquitectónica.

##### **ETAPA V: PROPUESTA.**

Corresponde al desarrollo de alternativas, tomando en cuenta los datos obtenidos, del diagnóstico y pronóstico. Dichas alternativas comprenderán la parte urbana y la arquitectónica, que en conjunto definirán al anteproyecto, elaborando los planos arquitectónicos y una aproximación estimada del costo del mismo, no sin antes realizar las correcciones necesarias (retroalimentación).

Gráfico I-1: Esquema metodológico general.

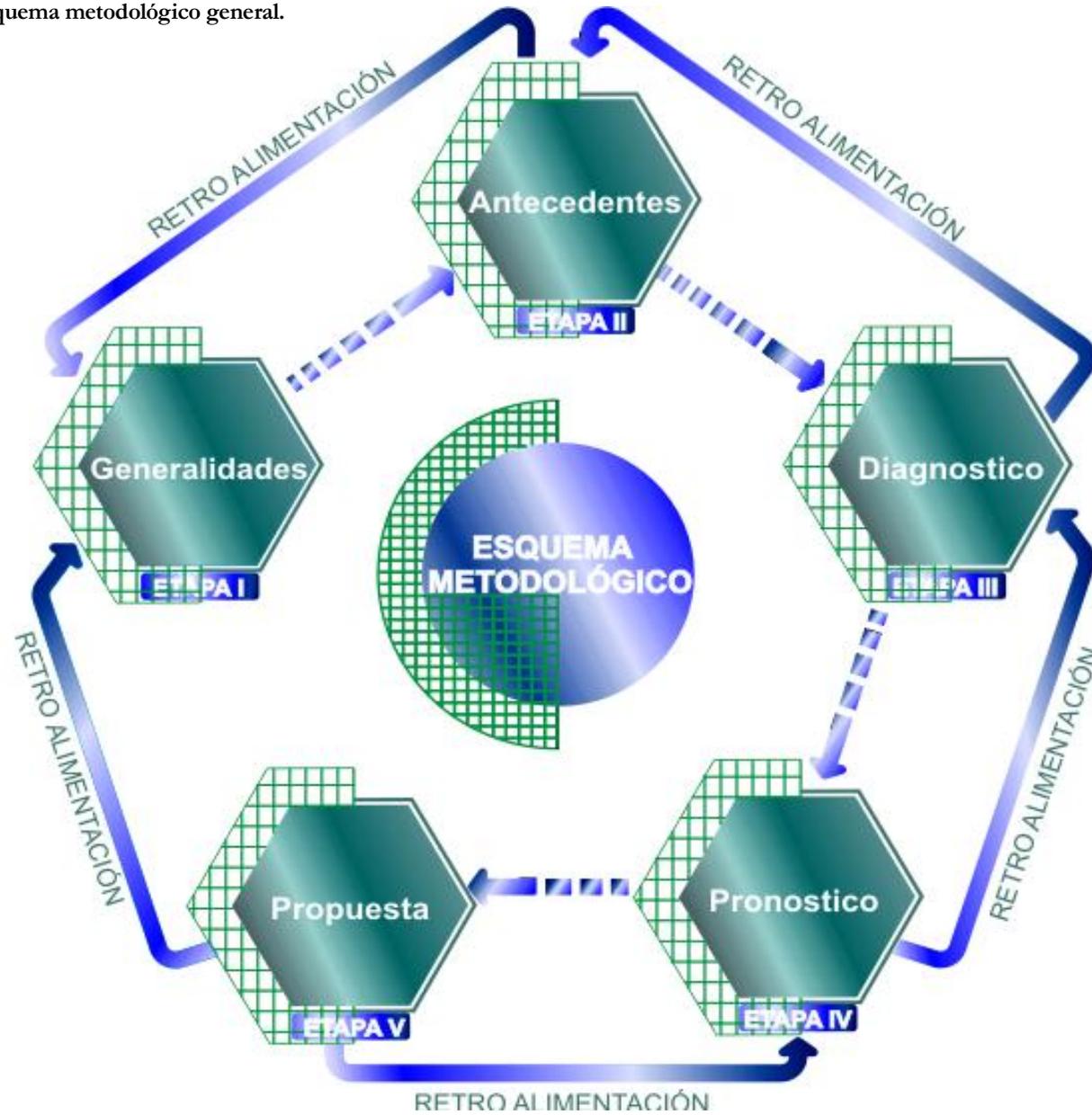
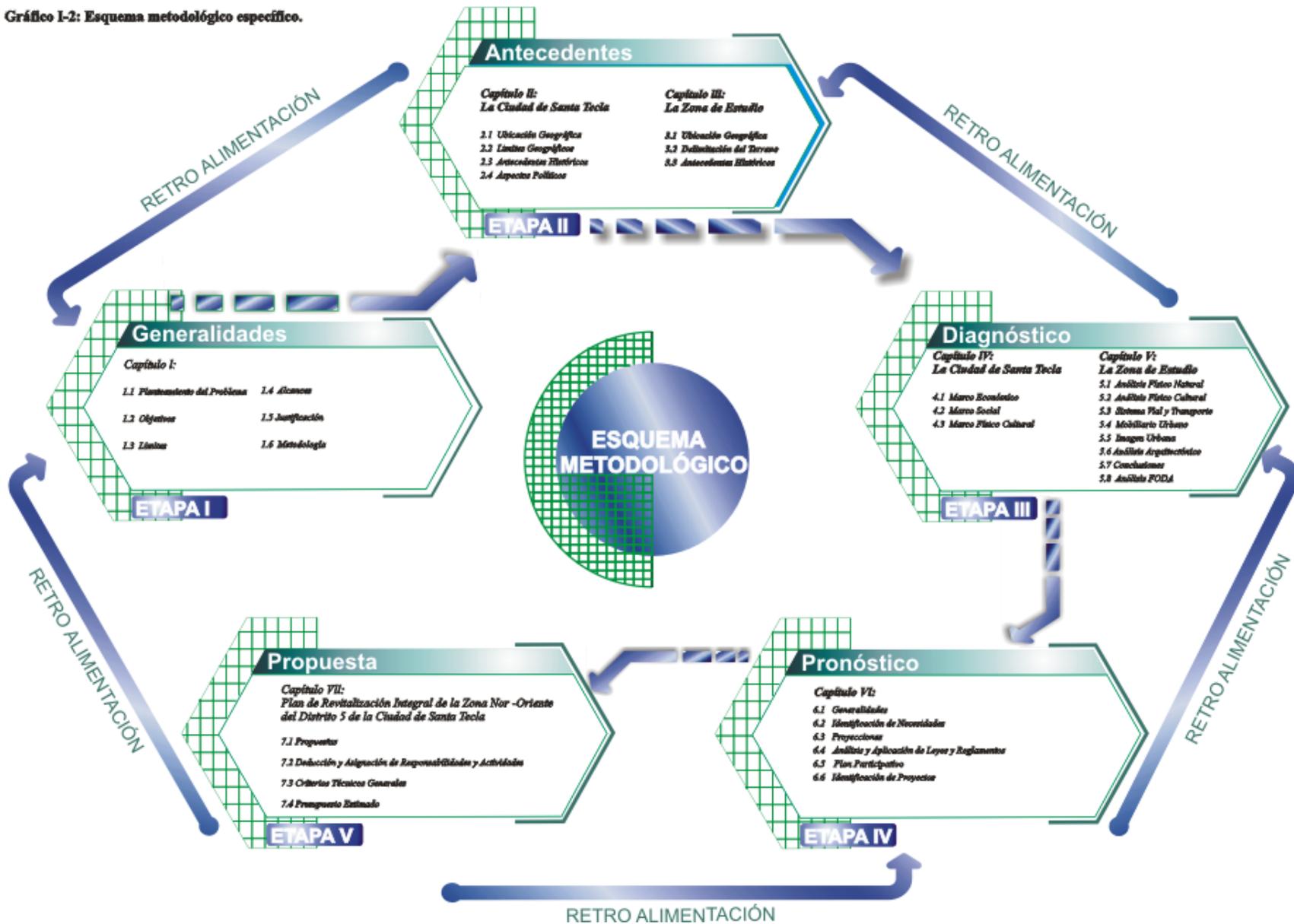


Gráfico 1-2: Esquema metodológico específico.



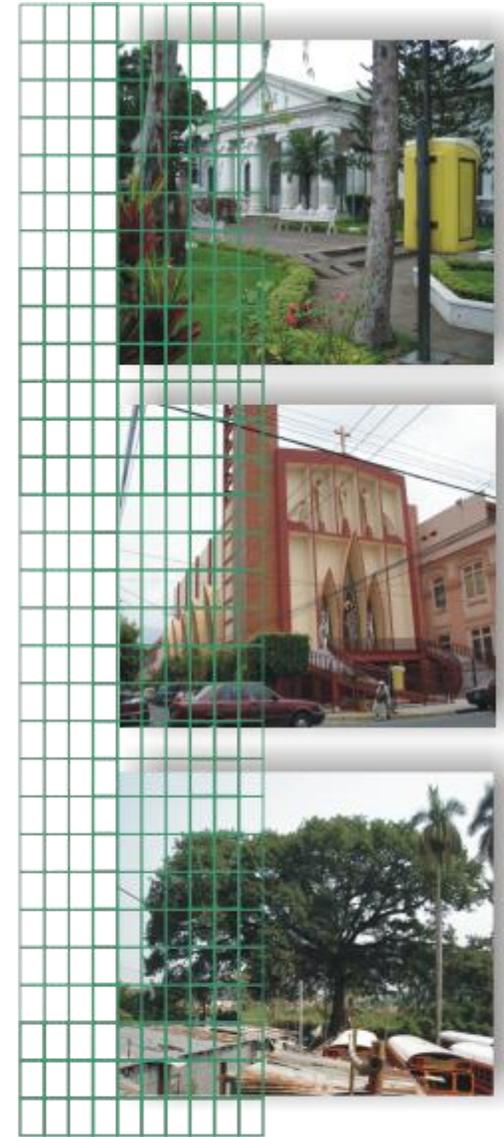


## Antecedentes

**Capítulo II** : Ciudad de Santa Tecla

**Capítulo III** : Zona de Estudio

# Etapa II



*Propuesta de Revitalización Integral de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.*

## CIUDAD DE SANTA TECLA

2.1 Ubicación Geográfica

2.2 Límites Geográficos

2.3 Antecedentes Históricos

2.4 Aspectos Políticos



# Capítulo II

## CAPÍTULO II: LA CIUDAD DE SANTA TECLA.

### 2.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA.

El municipio tiene una extensión de 112.2 Km<sup>2</sup>, con un área urbana consolidada de aproximadamente 135 Has y una altitud de 789 msnm en la ciudad. La ciudad de Nueva San Salvador, conocida como “Santa Tecla”, es la cabecera del departamento de La Libertad. Está situada en terrenos de planicies a orillas del volcán de San Salvador o Quezaltepec, a 925msnm y a 12 Km al Este de la ciudad capital; se encuentra ubicada entre las coordenadas geográficas siguientes:

13° 44’ 47’’ LN (extremo septentrional) y 13° 32’ 22’’ LN (extremo meridional); 89° 15’ 45’’ (extremo oriental) y 89° 23’ 5’’ LWG (extremo occidental).

### 2.2 LÍMITES GEOGRÁFICOS.

El municipio de Nueva San Salvador está limitado por los siguientes municipios (ver gráfico II-1):

- Al Norte por Colón, San Juan Opico, Quezaltepeque y Nejapa.
- Al Este por San Salvador, Antiguo Cuscatlán, Nuevo Cuscatlán, San José Villanueva y Zaragoza.
- Al Sur por La Libertad.
- Al Oeste por Talnique y Comasagua.

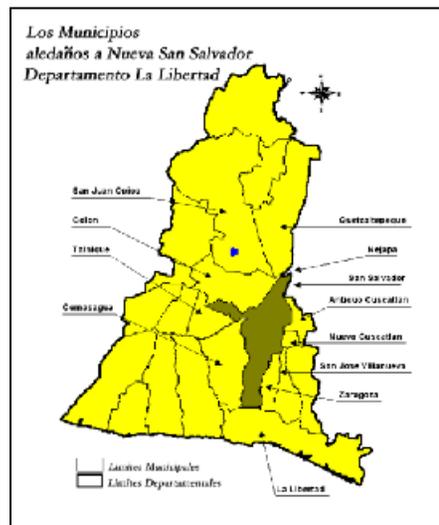


Gráfico II-1: Límites geográficos.  
Fuente: Apoyo Urbano y mapa del MARN, 2001. Monografía del Departamento de La Libertad IGN.

### 2.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

El 15 de febrero de 1854 fue electo presidente de la República el General José María San Martín, de nacionalidad hondureña. Apenas dos meses habían transcurrido de su período presidencial cuando el 16 de abril, domingo de Ramos, un fuerte terremoto destruyó casi totalmente la ciudad de San Salvador, capital de estado de El Salvador.

La mayoría de los habitantes, temerosos de nuevos y fuertes temblores, así como por el daño sufrido en las viviendas, se refugiaron en distintos lugares del país, entre ellos una hacienda al occidente de San salvador, conocida en ese entonces con el nombre de “LLANO DE BURRERAS O DE SANTA TECLA”. El Gobierno debido a la catástrofe, se trasladó para el pueblo vecino de Soyapango.

El Presidente José María San Martín, se trasladó después de permanecer en Soyapango a Cojutepeque y el 8 de mayo salió a inspeccionar un lugar referido y regresó el día 11, después de fijar sus ojos en el llano de Santa Tecla, como futuro asiento de la capital.

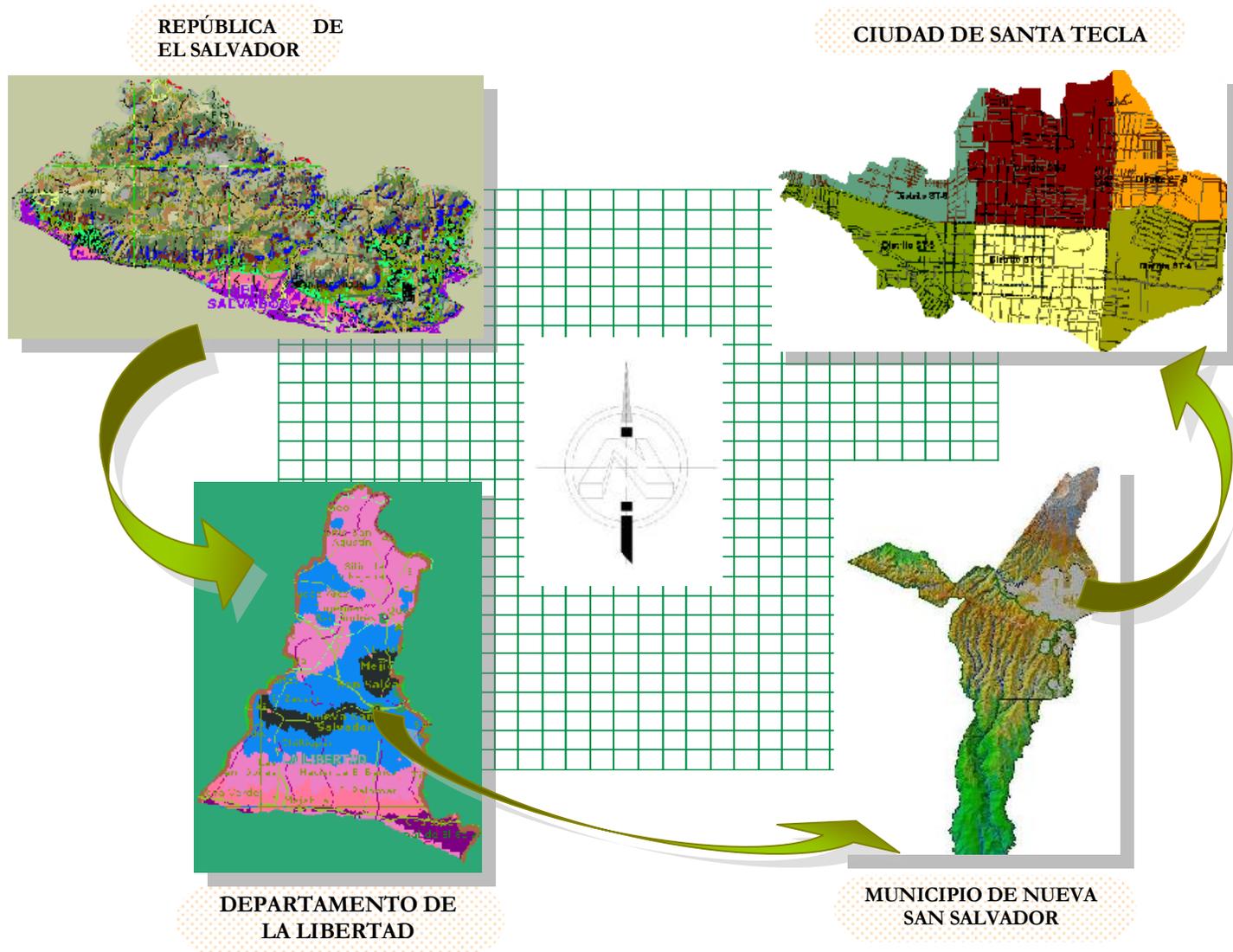
#### 2.3.1 RESEÑA HISTÓRICA.

Finalmente el 6 de julio de 1854 se presentó al Supremo Gobierno, una solicitud firmada por los más destacados del mundo social, intelectual y político de la arruinada capital.

Es así como el 8 de agosto del mismo año, se decretó el acuerdo autorizando la fundación de la nueva ciudad de San salvador en el llano de Santa Tecla.

Desde su fundación, el 24 de diciembre de 1854, Santa Tecla gozó del título de ciudad, único caso en la historia salvadoreña; según como se hace constar en el documento sobre su creación, el 5 de febrero de 1855. Es así como Santa Tecla, fue capital del Estado desde el 5 de febrero de 1855, hasta el 27 de enero de 1859; aunque sirvió de capital de la República durante 5 años, se sabe que no ejerció funciones de tipo legal. Luego al crearse el Departamento de La Libertad, por Decreto Legislativo del 28 de enero de 1865, la ciudad de Santa Tecla quedó establecida como Cabecera Departamental, conformando así una de las ciudades más importantes de la República de El Salvador.

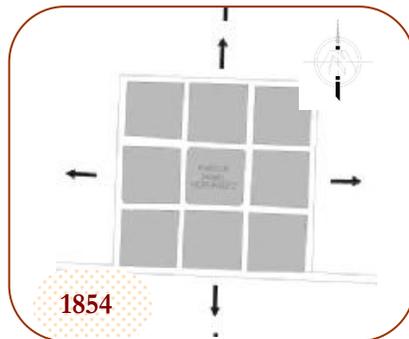
Gráfico II-2: Macro ubicación del municipio de Nueva San Salvador.



### 2.3.2 EVOLUCIÓN URBANA<sup>1</sup>.

Nueva San Salvador ha sido cuna de una serie de acontecimientos que la han destacado como una ciudad con un gran contenido histórico, a partir de su fundación; ya que desde entonces se han efectuado actividades con gran trascendencia política y social.

La forma en que la ciudad ha ido avanzando a lo largo de los años y las tendencias que ha llevado han absorbido poco a poco los límites físicos y naturales. A continuación se detallan los antecedentes históricos del crecimiento urbano de la ciudad de Santa Tecla (ver plano II-1):



#### Origen de Santa Tecla.

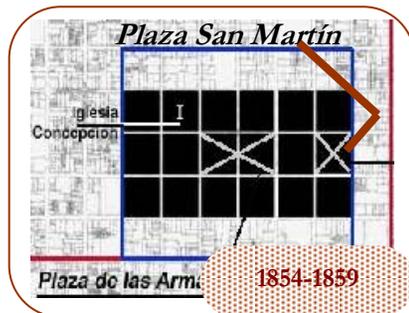
Desde su origen, Santa Tecla fue planeada. Cinco barrios son designados para formar la ciudad. El “centro” consta de 30 manzanas de superficie, su plaza queda en el centro y el resto de los barrios a dos cuadras de distancia de ésta. La conformación y trazo de la ciudad tiene dos influencias:

#### Influencia colonial.

El diseño de la ciudad se basó en la Ley de Indias emitida por Felipe II de España. Y que constituían en la traza en forma de cuadrícula, limitando su crecimiento una calle periférica llamada Ronda\*.

#### Influencia francesa.

Las características más notorias de esta influencia son las dimensiones de las calles que dan sensación de amplitud, así como también la disposición de dos plazas en forma central en la cuadrícula general de la ciudad, las cuales estaban rodeadas por portales para uso comercial y una gran variedad de edificaciones de valor arquitectónico y artístico de corrientes europeas especialmente francesas asimiladas por personas del país que viajaban a Francia y las adoptaban para sus viviendas\*.



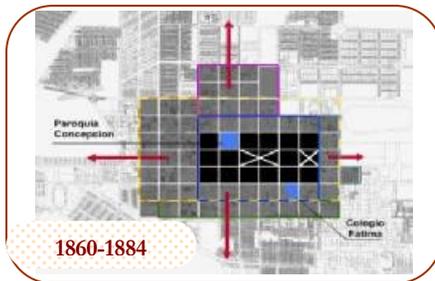
#### Orden y control.

La simetría y el esquema cuadricular refleja las ideas predominantes sobre la ciudad “orden” y el “control”. La voluntad de planificación y de actuación sobre el uso de suelo por parte de la municipalidad se percibe también por el acuerdo de 1858 que permitía a la municipalidad adquirir terrenos privados monopolizados y no utilizados a la producción de café. En este período aparece la plaza San Martín.

<sup>1</sup> Fuente: Apoyo Urbano a partir de los documentos (Aguilar de Landaverde Gilda, 1986) y (DUROUX Alexis, 2002).

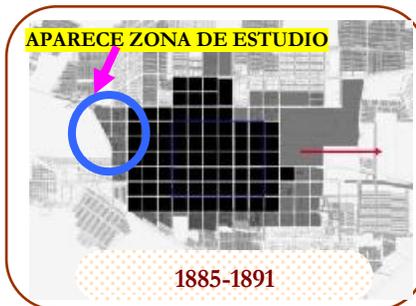
\*Fuente: Anteproyecto para la recuperación de una micro zona del Centro Histórico de Nueva San Salvador, Tesis UAE.

\*Fuente: Anteproyecto para la recuperación de una micro zona del Centro Histórico de Nueva San Salvador, Tesis UAE.



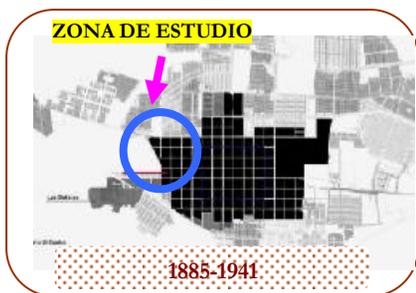
#### Desarrollo de infraestructuras de comunicación.

El desarrollo de las infraestructuras de comunicación (servicio de diligencias en 1865, servicio de los “tranvías de sangre” en la 2ª calle Poniente/Oriente entre San Salvador y Santa Tecla en 1876) permiten un crecimiento importante de la ciudad. Hasta 1884, se conforman “definitivamente” el centro y los cinco barrios según la planificación de origen. **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Introducción del automóvil.

La introducción del automóvil en principio de siglo (1903), genera modificaciones en las características de las calles principales. El crecimiento urbano sufre el impacto del terremoto de 1917 y de las crisis mundiales (guerras mundiales, crisis económica de los 30). Su crecimiento urbano es más lento pero constante. Desde este periodo, la ciudad de Santa Tecla es una de las ciudades que posee una de las mejores ofertas de servicios **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Construcción Carretera hacia Santa Ana.

El crecimiento mayor se hace en sentido Oriente-Poniente en relación a la construcción de la carretera hacia Santa Ana.

Durante este periodo se construye la primera colonia edificada por el Instituto de Vivienda Urbana (IVU) Las Delicias, ubicada al Sur-Poniente de la ciudad actual. Este nuevo tipo de urbanización responde a las necesidades masivas de vivienda para bajos recursos. El uso institucional del suelo continúa su expansión, convirtiendo a Santa Tecla en la ciudad del país con mayor cantidad de centros educativos. **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Finaliza construcción de carretera a Santa Ana.

Se construye la carretera a Santa Ana. Se rompe por completo el esquema urbano en cuadrícula originando el primer desarrollo urbano, al no mantener su trazo original. Los importantes ingresos a raíz de los altos precios del café y del algodón en los años 50 permiten un desarrollo importante tanto de Santa Tecla como del país. En consecuencia se desarrollaron las colonias y la ciudad aumenta su ritmo de crecimiento espacial considerablemente hasta 142 ha.

**Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Desarrollo comercial.

La tendencia observada desde los años 70 de desarrollo comercial del centro se reafirma. La actividad comercial de Santa Tecla sigue siendo una actividad muy importante de la ciudad. Las diferentes colonias tienen un uso principalmente residencial y el uso agrícola de fincas de los alrededores de la ciudad desaparece como vínculo económico de la ciudad. **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Deterioro del centro.

En la década de los años 80, el crecimiento urbano de Nueva San Salvador se vuelve más relevante, pues tanto la población como la ciudad crecen. Por razón del deterioro de la calidad de vida en los centros, nuevos modos de vida, se amplifica el movimiento observado desde los años 70 de la huida de clases altas y medias del centro hacia nuevas colonias. El impacto de la crisis política sobre la vida local a principios y mediados de los años 80, fue relativamente menos negativo con respecto a la situación de otros municipios. Y esto contribuyó a salvar el atractivo residencial. **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Descontrol urbano.

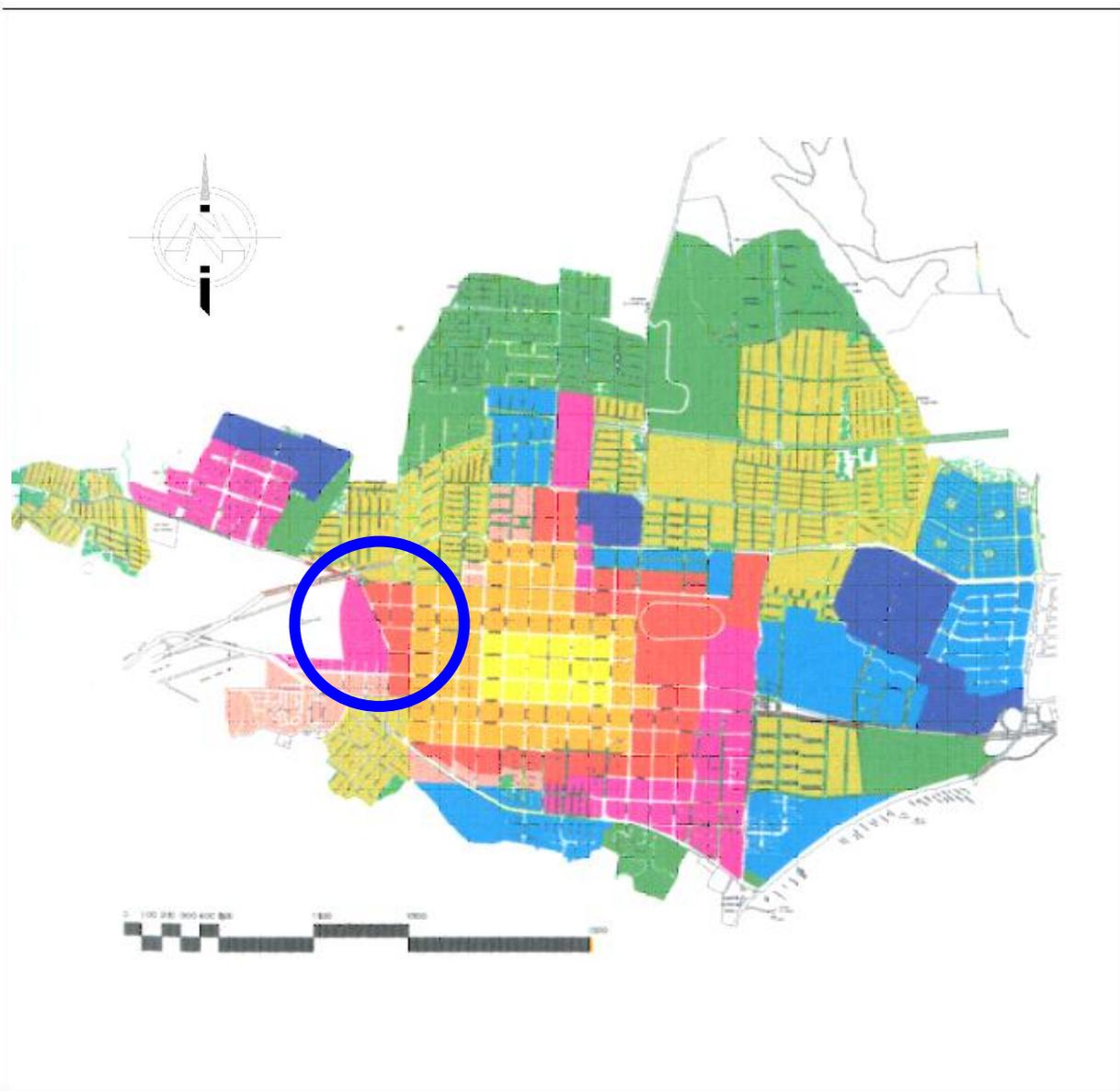
Las áreas urbanas de Nueva San Salvador se expanden en un contexto de efectivo descontrol urbano, de no aplicación de normas. Como consecuencia de los terremotos de 1986 que destruyeron fuertemente San Salvador, Santa Tecla, que fue menos afectada que las otras ciudades del AMSS. Así este período está marcado por la construcción de numerosas nuevas colonias periféricas en todas las direcciones. La ciudad de Santa Tecla experimenta así la fase de urbanización más fuerte que ha existido en su historia.

**Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



#### Terremotos de 2001.

Santa Tecla continúa siendo, por la calidad física de su equipamiento uno de los polos más atractivos del AMSS, tanto en términos de vivienda como de localización de actividades económicas. En 2001, los terremotos de enero destruyen parte de la colonia Las Colinas por un deslizamiento en la Cordillera del Bálsamo y una parte importante del centro de la ciudad y barrios marginados. El patrimonio cultural de la ciudad fue severamente destruido por los terremotos (alrededor del 60%). **Nota: zona gris representa el crecimiento del período.**



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SAVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO  
PLANO DE EVOLUCIÓN  
URBANA DE SANTA TECLA

SIKROLOGIA:

1954-1959
1960-1964
1965-1971
1972-1982
1983-1987
1988-1989
1990-1995
1996-2002
ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: PLANO:  
GRÁFICA: -1-

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
CONSERVACION Y  
REANIMACIÓN DE SANTA TECLA

PRESENTA:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MUJICA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
SEGURA CRUZ, MONICA DANIELA

## 2.4 ASPECTOS POLÍTICOS.

### 2.4.1 DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA.

El municipio se divide en 14 cantones y 46 caseríos:

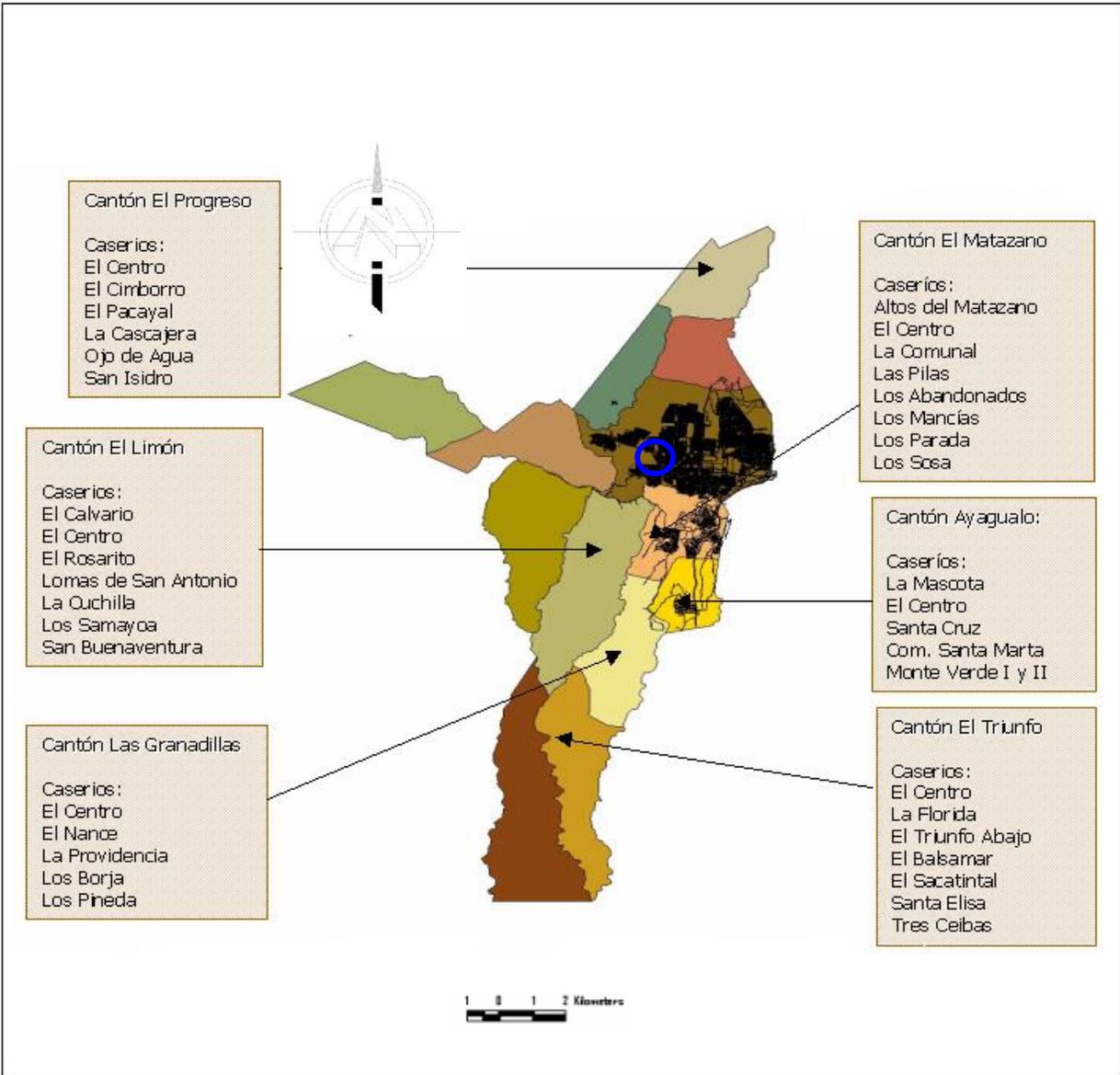
La división política Administrativa del Municipio ha tenido una serie de cambios, unos originados por la fuerte migración y los procesos de urbanización de la ciudad, en otros casos por el impacto de los terremotos de enero y febrero de 2001.

Según la Monografía del Departamento y Municipios de La Libertad publicada en 1971 por el Instituto Geográfico Nacional (ING) se contaba con 14 cantones y 46 caseríos. En la actualidad se tienen 14 cantones de los cuales 2 están deshabitados, 2 urbanizados, 10 habitados y 51 caseríos. (Ver mapa II-1 y II-2). A escala municipal estos caseríos albergan un 15% de la población total.

La ciudad de Santa Tecla se divide en un centro, hoy día llamado “Centro Histórico” y 68 colonias, urbanizaciones, residencias o condominios. (Ver plano II-2)

Centro Histórico	Colonia Cima el Paraíso
Colonia Don Bosco	Condominio Natalia
Colonia Las Colinas	Condominio Atlantic
Colonia El Paraíso	Colonia Jardines del Rey
Colonia las Ardenas	Reparto El Quequeisque
Condominio San Martín	Reparto San Luís
Colonia Versalles	Reparto Guerrero
Colonia San Antonio las Palmeras	Reparto El Carmen
Colonia Los Cipreses	Reparto Holanda
Colonia Quezaltepec	Proyecto Nuevo Amanecer
Colonia El Carmen	Urbanización Los Girasoles
Colonia Hacienda San José	Urbanización Alpes Suizos I y II
Colonia Santa Mónica	Urbanización Bosques de Santa Teresa
Colonia Larreynaga	Urbanización Altos de Santa Mónica
Colonia San Antonio	Urbanización Villas de Suiza
Colonia La Colina	Urbanización Villas de Francia
Colonia Utila	
Colonia Británica	
Colonia Bethania	

Colonia Las Colinas de San José	Urbanización Brisas de Santa Teresa
Las Flores	Urbanización la Montana I, II, III
Urbanización Cumbres de Santa Tecla	Urbanización Alemania
Urbanización El Cortijo	Urbanización Las Piletas
Urbanización Palmira	Residencial Casa Verde I y II
Urbanización Villa Bosque	Residencial Casabella I y II
Urbanización Villa del Mar Fase 4	Residencial Buena Vista I y II
Jardines de La Libertad	Residencial Utila
Urbanización Altos de San José	Residencial Altos de Utila
Jardines del Volcán	Residencial Utila Place
Jardines de La Sabana I, II, III, y IV	Residencial Primavera
Jardines de Merliot	Residencial San Rafael
Residencial Primavera II	Colonia Las Delicias
Residencial Villas de Santa Tecla	Residencial Maya
Residencial Pinares de Suiza	Residencial Pinares de Santa Mónica
Residencial Europa	Apartamentos 3 de Mayo
Residencial Peña Blanca	Alturas de Tenerife
Residencial Villas de Santa Teresa	Apartamentos Molina
Residencial Andrea	Apartamentos Bariloche
Residencial Miraflores	Condominio Residencial Sevilla
Residencial Campo Verde	Condominio Bosques de Suiza
Residencial Santa Teresa	Condominio Utila Townhouses
Residencial Monte Sion	Condominio Puerta Colina
	Condominio Terra Verde



UNIVERSIDAD  
 DE EL  
 SALVADOR

FROPOSTA DE  
 REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
 LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
 DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
 SANTA TIGLA

OBJETIVO:  
 PLANO DE DIMENSIÓN POLÍTICA  
 ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO DE  
 NUEVA SAN SALVADOR.

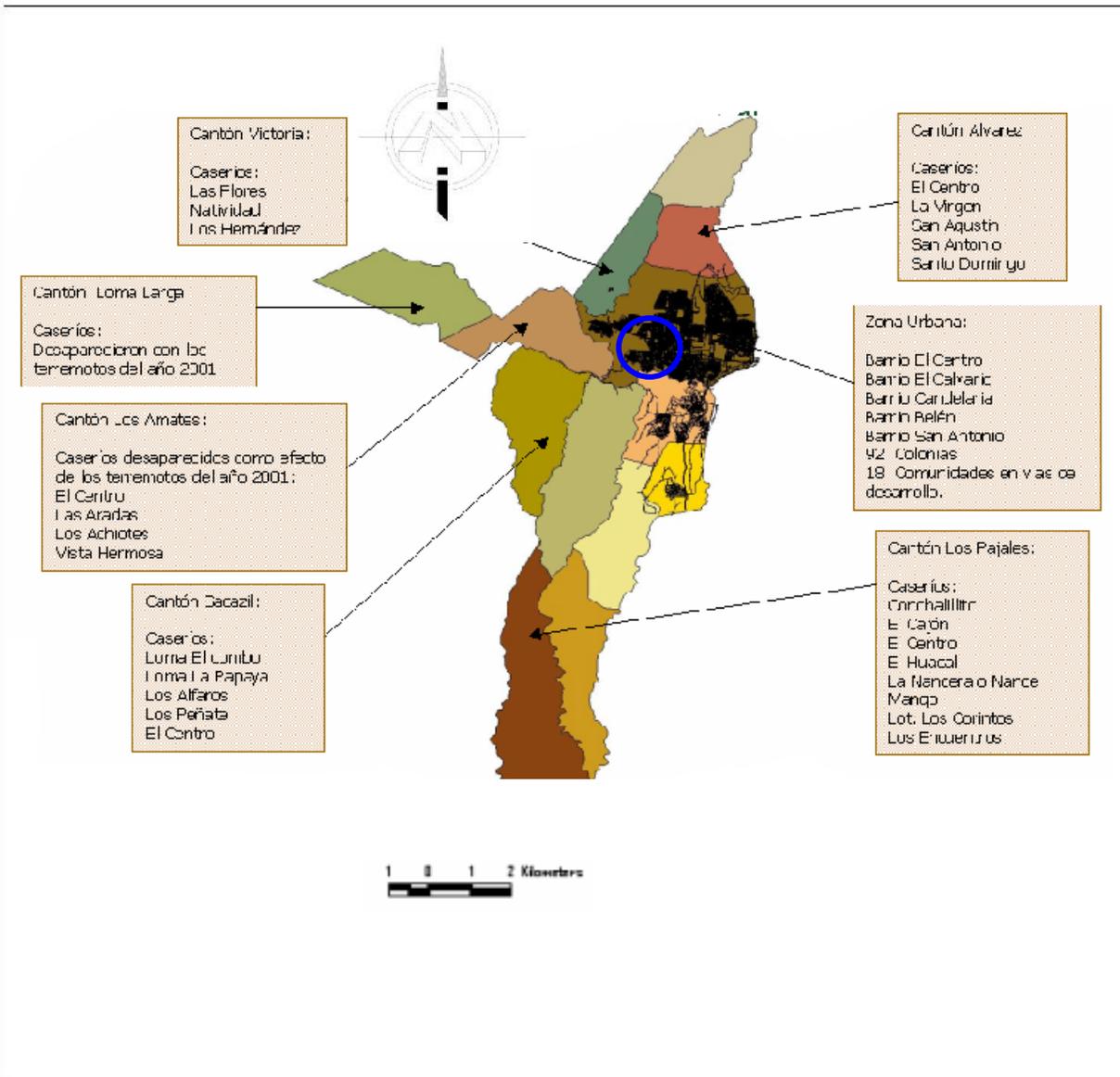


ESCALA: MAPA 1:  
 GRÁFICA

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
 APOYO URBANO.

PRESTADORA:  
 DORIS FERRER, FLORE DE MARIA  
 MEJIA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
 SEGURA CRUZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE DIVISIÓN POLÍTICA  
ADMINISTRATIVA DEL MUNICIPIO DE  
NUEVA SAN SALVADOR.

SYMBOLS:

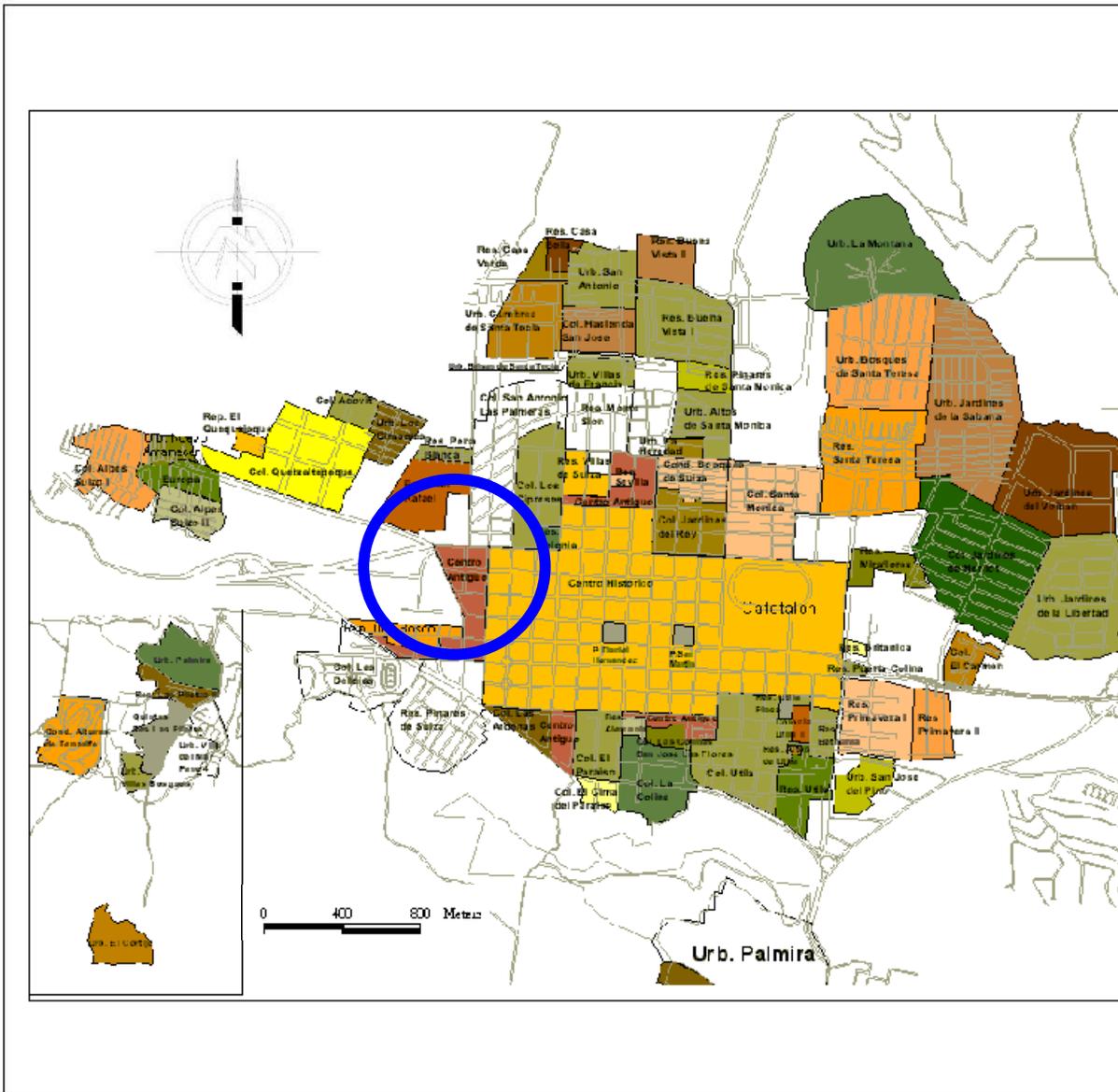


ESCALA: GRÁFICA: 1:20,000

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: APOYO URBANO

PRESENTAR:  
LOPEZ PEREZ, FLOT DE MARIA  
MORA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
RESURRA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVISIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO D DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO  
PLANO DE DIVSIÓN POLÍTICA  
ADMINISTRATIVA DE SANTA TECLA

LEGENDA:  
 ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: GRÁFICA PLANO: II 2.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: APOYO URBANO

PRESENTAN:  
LUPEZ PEREZ, FLORE DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA CUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA CAÑELIA

**2.4.2 GOBIERNO LOCAL.**

El Gobierno Municipal<sup>2</sup> está ejercido por un CONCEJO que tiene carácter deliberante y normativo, está integrado por:

- Un Alcalde.

Representa legal y administrativamente al Municipio; es el titular del Gobierno y de la Administración Municipal. Entre las funciones que le competen se encuentran: presidir las sesiones del Concejo y representarlo legalmente, llevar las relaciones entre la municipalidad que representa y los organismos públicos y privados, hacer cumplir las ordenanzas, reglamentos y acuerdos emitidos por el Concejo entre otras.

- Un Síndico.

Representa y defiende judicial y extrajudicialmente los intereses del Municipio, velando por que los contratos que se celebren se ajusten a las

disposiciones legales y asesorando al Concejo y al Alcalde.

- Número de Regidores o Concejales establecidos según número de habitantes del municipio.

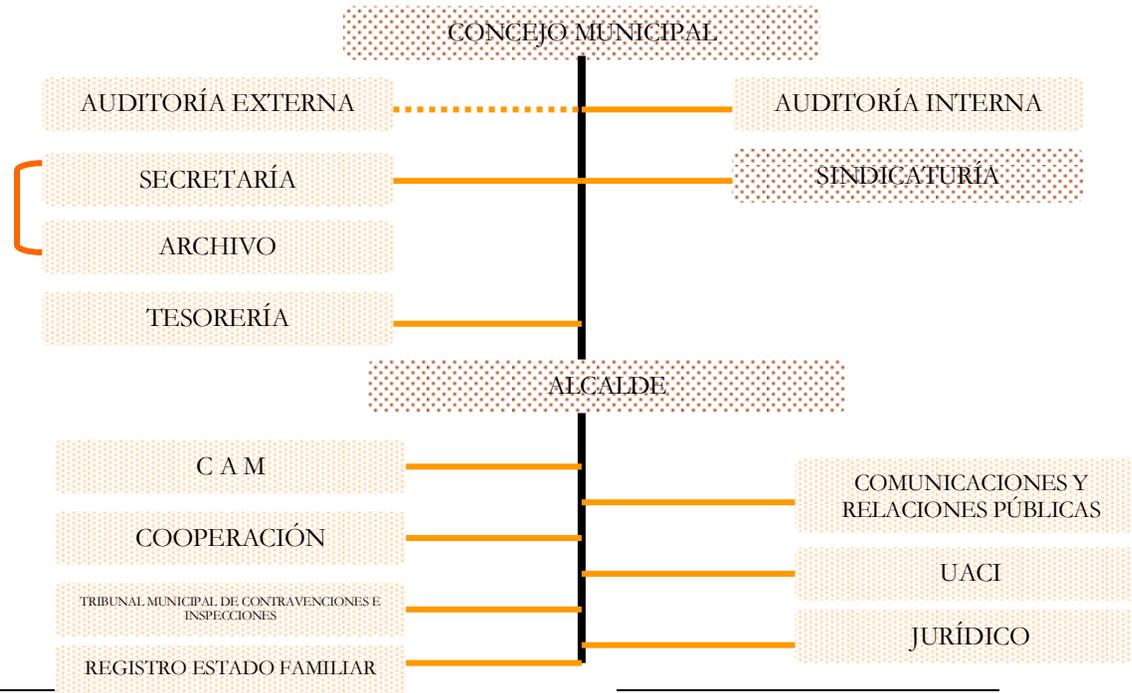
Les compete concurrir con voz y voto a las sesiones del Concejo, e integrar y desempeñar las Comisiones para las que fueron designadas.

- Secretario(a).

Su función es de llevar las actas de las Sesiones del Concejo y autorizar los acuerdos. Lleva además un registro de los libros, expedientes y documentos del Concejo y auxilia a las comisiones.

La Alcaldía Municipal esta constituida por diferentes departamentos como muestra el organigrama, y la unidad de Centro Histórico quien ha solicitado el desarrollo de la propuesta de la revitalización forma parte de la Gerencia de Ingeniería Municipal<sup>3</sup>.

**ORGANIGRAMA DE ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA.**



<sup>2</sup> Fuente: Código Municipal, Art. 24.

<sup>3</sup> Fuente: Alcaldía Municipal de Santa Tecla.

**2.4.3 PROYECTOS<sup>8</sup>.**

Debido a la importancia que actualmente tiene la ciudad de Santa Tecla (el 8.5% de los empleos a nivel del AMSS se concentra en esta ciudad) ha dado lugar a la creación de varios proyectos urbanos que seguirán transformando a esta ciudad.

**A. PROYECTOS MUNICIPALES.**

La Alcaldía de la ciudad de Santa Tecla en su afán de mejorar la calidad de vida de sus habitantes se vió en la necesidad de desarrollar un proyecto que ayudará a identificar los problemas y definir soluciones, es así como nace el Plan Estratégico Participativo (PEP).

**A.1 PLAN ESTRATÉGICO PARTICIPATIVO:** es una herramienta de gestión del desarrollo local que se elabora con la participación de los principales representantes designados de los diferentes organismos vecinales y sectoriales del municipio, en el cual se señala la misión, visión, políticas, estrategias, programas y proyectos a implementar para el logro del desarrollo y bienestar de la población en el municipio en un período de 10 años. Para la municipalidad el PEP es una herramienta en la que se definen las principales líneas estratégicas para mejorar el municipio de Santa Tecla durante el período antes mencionado. Para la realización del PEP fue necesario crear 12 mesas sectoriales de concertación:

Cuadro I1-1: Mesas sectoriales (PEP).

COMERCIO		MEDIO AMBIENTE	
MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA		SALUD	
INDUSTRIA		EDUCACIÓN	
AGRICULTURA		DEPORTE	
TRANSPORTE		MUJER	
JOVENES		ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

<sup>8</sup> Fuente: Alcaldía Municipal de Santa Tecla.

De estas 12 mesas sectoriales 3 presentan los proyectos de mayor impacto a nivel regional:

**1. Sector transporte:**

- 1.1) Proyecto de nuevo sistema de transporte público AMSS.
- 1.2) Mini terminales de autobuses.

**2. Medio Ambiente:**

- 2.1) Parque ecológico metropolitano El Espino.
- 2.2) Parque ecológico El Boquerón.

**3. Ordenamiento Territorial**

- 3.1) Plan de ordenamiento físico territorial.

**3.2) Plan de desarrollo turístico ecológico y patrimonial**

- 3.3) Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas y accesibilidad a los discapacitados.

**3.4) Proyectos de recuperación de espacios públicos: acera arriates, arborización, calle peatonal.**

- 3.5) Proyecto de movilidad y accesibilidad. Zona de velocidad reducida, estacionamientos cableado subterráneo.

- 3.6) Plan de rehabilitación, restauración y protección del patrimonio arquitectónico del municipio.

**3.7) Plan de recuperación de espacios baldíos.**

**3.8) Legalización o reubicación de viviendas de comunidades en vías de desarrollo.**

Todos los proyectos marcados están incluidos en el desarrollo de esta propuesta.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE INTENCIÓN  
DE PROYECTOS DE LA  
CIUDAD DE SANTA TECLA.

SIMBOLOGÍA:

MEJORAMIENTO

- a) PARQUE ALPES
- b) PARQUE
- p) PARQUE EL CAFETALÓN
- r) CEMENTERIO GENERAL
- s) PARQUE MERLIOT

CREACIÓN

- c) PASO CON ACCESIBIL.
- d) PARQUE ECOLÓGICO
- g) PROLONGACIÓN 9ª CALLE OTE.

RECALIFICACIÓN

- e) PARQUE / PLAZAS
- f) 14ª Y 16ª AVENIDA NORTE

- g) PROLONGACIÓN 9ª CALLE OTE.
- h) CALLE REAL, 5ª CALLE OTE.
- j) 5ª AVENIDA SUR
- k) ZONA DE BARES
- l) 7ª CALLE Y 4ª AVENIDA NORTE
- i) CENTRO CULTURAL TECLÉNC
- m) CALLE Y AVENIDA CON PRIORIDAD
- n) ZONA BARES CULTURALES
- q) 7ª AVENIDA NORTE, CALLE DON BOSCO

ESCALA:

GRÁFICA

PLANO:

II - 3

FECHA:

NOVIEMBRE 2007

FUENTE:

BANCO DE PROYECTOS / 07  
ALCALDÍA DE SANTA TECLA

PRESENTAN:

LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

Podría ser la vía principal de tránsito vehicular entre el poniente y el AMSS. Esta vía permitiría liberar de una gran parte del tráfico de tránsito al centro de Santa Tecla y mejorar de esta manera la calidad de vida del centro. (Ver plano II-3) Debido a la cercanía que tiene este proyecto con el área de análisis y en especial con la zona crítica, este impactará directamente sobre la zona generando una disminución en el flujo vehicular.

### **Redondeles.**

Sobre la Calle Real se está desarrollando la construcción de dos redondeles como parte complementaria del proyecto Diego de Holguín. El primer redondel esta ubicado sobre la Calle Real uniendo a esta con la prolongación de la 9 Calle Poniente (desvío de la Carretera Panamericana), y el segundo es la incorporación de la Calle Real al Diego de Holguín. Debido a estos dos redondeles habrá una disminución en la velocidad del tráfico.

**Proyecto de Terminal de Autobuses Departamentales:** Debido a la falta de infraestructura que facilite el tráfico y estacionamiento de transporte público, Santa Tecla afronta una serie de problemas por el acceso de las diferentes rutas de buses inter departamentales a la ciudad, generando conflictos en el tráfico vehicular. Para solventar este problema se creó el proyecto de construcción de la “**Terminal de Buses de Occidente**” que según PLAMADUR estará ubicado al poniente de la ciudad, cercano al Boulevard Diego de Holguín. (Ver plano II-5)

### **C. PROYECTOS PRIVADOS.**

La atracción que ejerce el municipio como la ciudad en las personas, tanto por su importancia dentro de la economía del Área Metropolitana como por su localización, generan un aumento poblacional y la construcción de nuevas urbanizaciones que cubran la demanda de vivienda en el municipio.

**Urbanización.** Las tierras vacantes para la urbanización futura, se localizan una pequeña zona al Sur-Oriente, Norte-Poniente y Poniente de la ciudad (ver plano II-6). Estas zonas acogerán en los años a venir, una urbanización llamada Santa Rosa Versailles, con 780 lotes en la finca Santa Rosa. (Ver plano II-8 y fotografía II-1)

Al desarrollarse este proyecto directamente sobre la zona de estudio debe tomarse en cuenta el impacto que este causará sobre el área, en el sentido que este proyecto aumentará la cantidad de población de la zona que se puede traducir a su vez en un aumento de la demanda de servicios de infraestructura y de equipamiento (salud, comercio, educación y otros tipos de servicio que se presenten).



Fotografía II-1: Finca Santa Rosa.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SAIVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

PROYECTO BOULEVARD  
DIEGO DE HOLGUÍN.

SIMBOLOGIA:

- RED PRIMARIA
- RED SECUNDARIA
- BLVD. DIEGO DE HOLGUÍN
- UBICACIÓN PROYECTADA DE BUSES DEPARTAMENTALES
- METROTERMINALS
- ZONA DE ESTUDIO

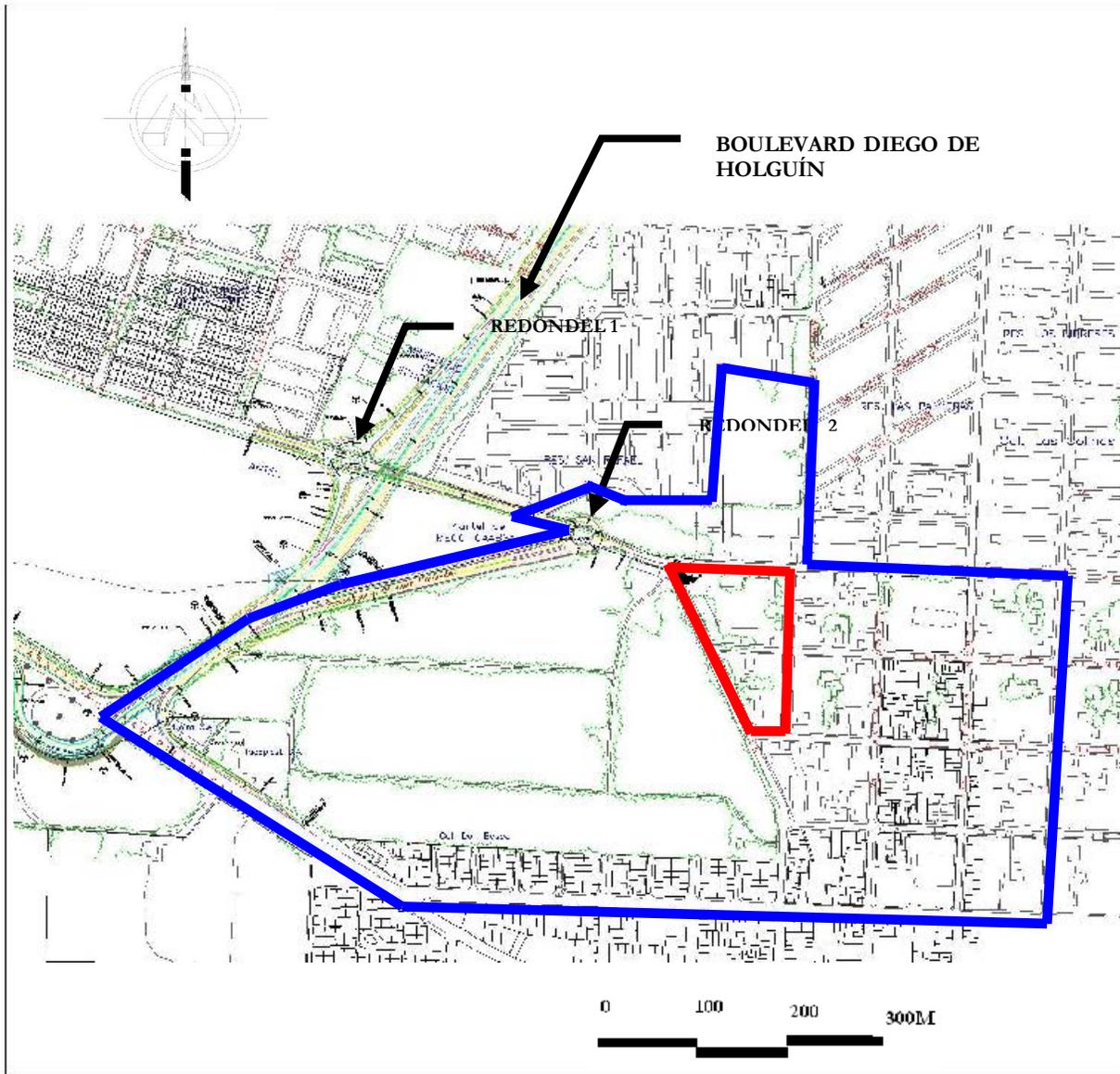
ESCALA: PLANO:  
GRÁFICA II-1.

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
APOYO URBANO A PARTIR DE  
PLAMATRANS 1996 Y PLAMADUR 1997.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DE  
LOS RÍOS DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTEXTO  
PLANO DE UBICACIÓN DE  
REDONDELES

LEYENDA

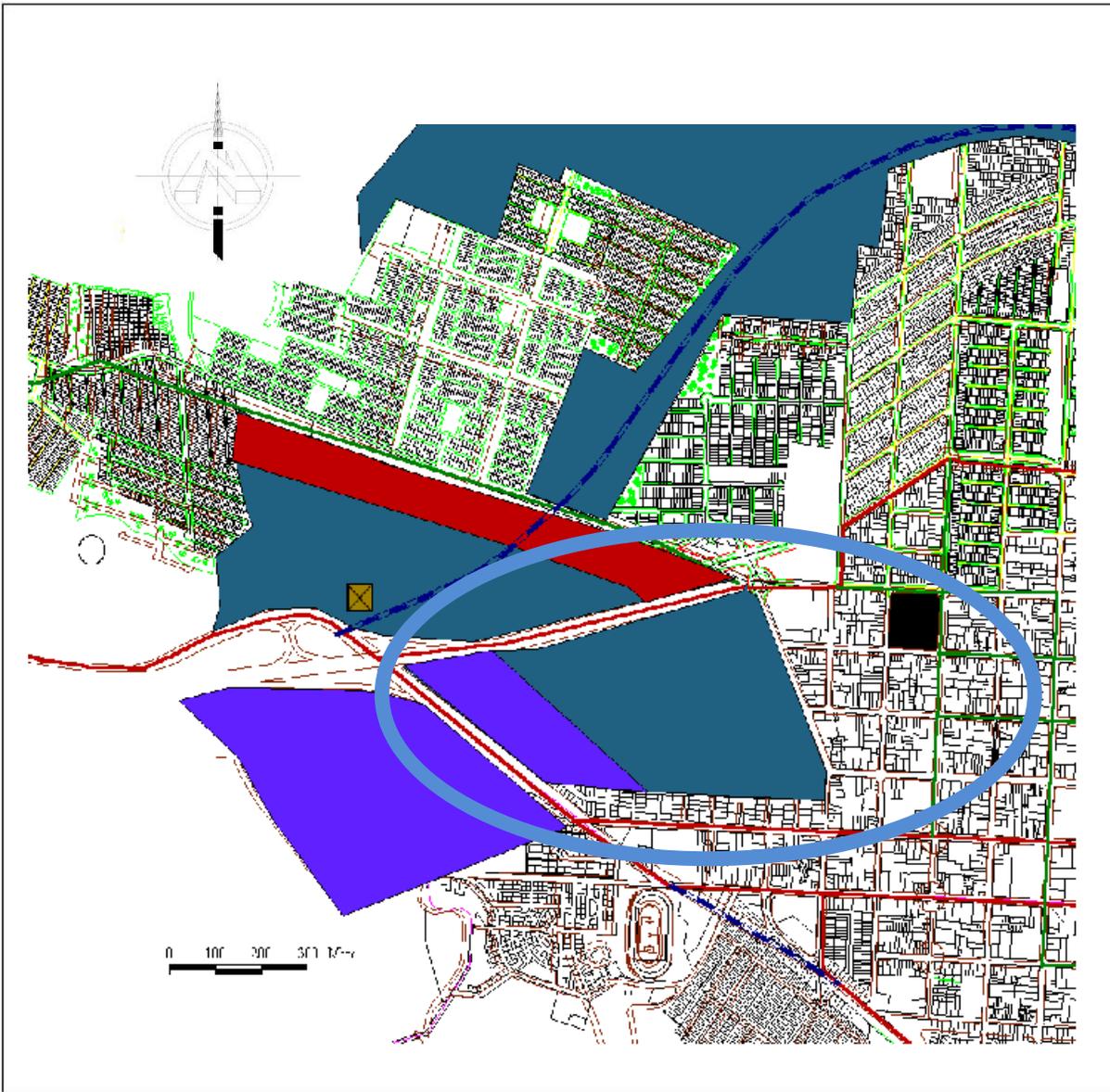
- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRITICA

ESCALA: PLANO: II - 5  
GRÁFICA

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, MOP

PRESTADORA  
LOPEZ FEREZ, FLOR DE MARA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA CRUZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CON ENFOQUE  
PROPUESTA DE UBICACIÓN DEL  
TERMINAL DE BUSES DEPARTAMENTAL

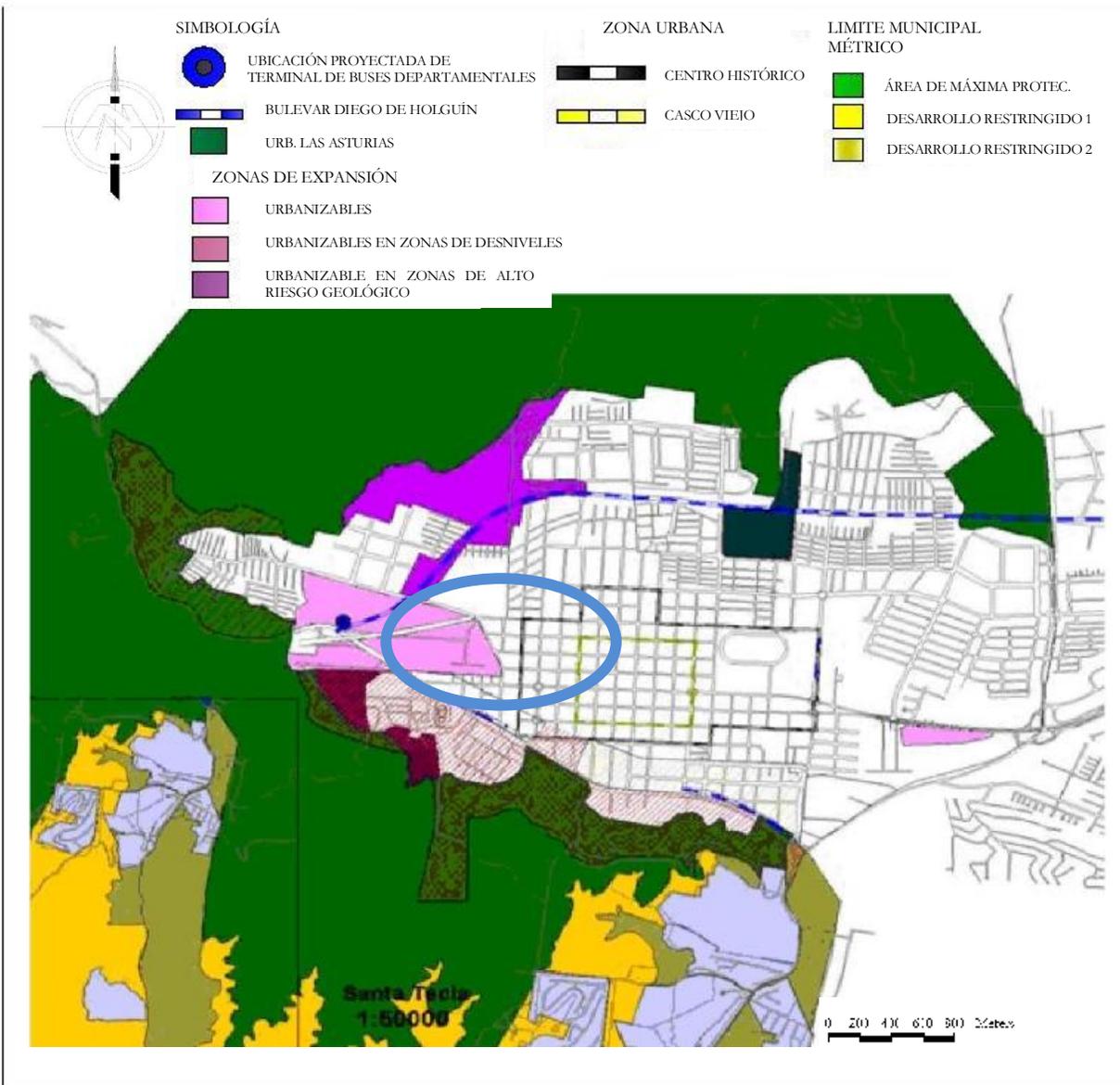
- SÍMBOLOS A:
- UBICACIÓN PROPESTADA DE  
EL TERMINAL DE BUSES DEPARTAMENTAL
  - BARRIO DE EXPANSIÓN
  - ZONA DE EXPANSIÓN  
RESIDENCIAL PLANTELAS
  - ZONA DE EXPANSIÓN  
COMERCIAL PLANTELAS
  - ZONA DE EXPANSIÓN  
INDUSTRIAL PLANTELAS
  - RED PRIMARIA
  - K-1 SECUNDARIA
  - TERCERA TERCIARIA

ESCALA: PLANO: II - 6  
GRÁFICA

FECHA: JULIO 2007

FUENTES:  
PROYECTO URBANO A PARTIR DEL  
USO DE SUELO DEL PLAN ZONAL Y PLAN LOCAL

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJA RIVERA, MARISELA CUADALUPE  
SECURA ORTIZ, MONICA DANIELA



PROPUESTA DE REVALORIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE ZONAS URBANIZABLES Y PROYECTOS URBANOS.

SIMBOLOGÍA:  
VER PLANO

ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: GRÁFICA. TÍTULO: II-7

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: ARCO URBANO

PREPARAR:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MELIA RAMIREZ, MARIBEL GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



**Propuesta 02:  
MACRO ZONIFICACION**



Inmobiliaria Santa Rosa  
**PROYECTO URBANO SANTA ROSA-VERSALLES**  
 presentan: calles femúino + banda gutierrez guerra - guillermo alvarado



UNIVERSIDAD  
 DE EL  
 SALVADOR

PROPUESTA DE  
 REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
 LA ZONA NOR-ORIENTE DE  
 DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
 SANTA TECLA

CONTENIDO:  
 ZONIFICACIÓN DE PROYECTO URBANO  
 SANTA ROSA DE VERSALLES

**LEYENDA:**

- AREAS VERDES
- INDUSTRIA LIVIANA
- PARQUE URBANO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- VIVIENDA
- COMERCIO

- URBANIZACIÓN
- ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: GRAFICA | PLANO: II-8

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
 ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA TECLA

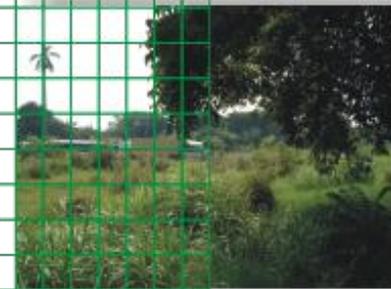
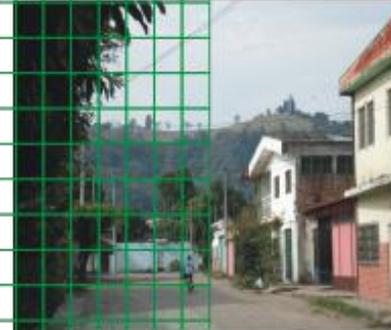
PRESENTAN:  
 LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARA  
 MELIA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## ZONA DE ESTUDIO

3.1 Ubicación Geográfica

3.2 Delimitación del Terreno

3.3 Antecedentes Históricos



# Capítulo III

## CAPÍTULO III: LA ZONA DE ESTUDIO.

### 3.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA.

La zona de estudio se ubica dentro del distrito número 5 denominado Las Delicias, que de acuerdo al Art.IV.4 correspondiente a la composición de la estructura urbana del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) emitida en el Reglamento de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) se ubica en el sub-sistema occidental en el municipio de Nueva San Salvador. (Ver gráfico II-3)

### 3.2 DELIMITACIÓN DEL TERRENO.

**Límites del terreno:** entre la 8ª Avenida Norte y el desvío de la Carretera Panamericana y desde la 5ª Calle Poniente hasta la Carretera Panamericana, ubicado al Nor-Oriente del distrito número 5 de la ciudad de Santa Tecla, se localiza entre las coordenadas 13° 41' 2'' Latitud Norte y 89° 17' 3'' Longitud Oeste con una elevación de 925 msnm.

La zona incluye la finca San Rafael al Norte y parte de la finca Santa Rosa al Oeste, colinda al Sur con la Carretera Panamericana y con el desvío de la Carretera Panamericana al Oeste. (Ver fotografía II-2)



Fotografía II-2: Delimitación del terreno.

## 3.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

### 3.3.1 RESEÑA HISTÓRICA.

La zona de estudio se encuentra ubicada en lo que fue hace mucho tiempo parte de la finca San Rafael como lo demuestra el libro *Santa Tecla: "La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas"*, escrito por el Arq. Luís Salazar Retana. En este documento afirma que la parte occidental de la ciudad en sus primeros años de existencia pertenecían al Sr. Ángel Guirola.

En dicha finca el casco se encontraba al Norte de la zona en estudio y al Sur de ésta las caballerizas, lugar donde se encontraban no solo los caballos de la finca, si no también las viviendas de los colonos.

Con el crecimiento de la ciudad esta parte de la finca se vio absorbida, y es en el período entre 1884 al 1941 que surge esta zona para formar parte de la ciudad. Debido a esto dicha zona se puede considerar con valor patrimonial de acuerdo a:

### 3.3.2 SITIO HISTÓRICO.

La zona de estudio comprende parte del Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla (las manzanas ubicadas entre la 12ª y 8ª Avenida Norte) y una manzana dentro del Perímetro de Amortiguamiento del Centro Histórico (entre la 14ª y 12ª Avenida Norte). El resto de terreno incluyendo la zona crítica se encuentra a 109 mts de la zona del Centro Histórico (Ver plano II-8) y contiguo al perímetro antes mencionado.

Aún cuando esta zona no es considerada como patrimonio y se encuentra fuera del Centro Histórico, existen características importantes para determinar que ésta posee valor histórico, aunque no sea reconocido por las instituciones encargadas. A continuación se presentarán las características que dan a esta zona un valor con el cual se puede justificar la aplicación de los elementos arquitectónicos del Centro Histórico en la propuesta.

- **BIEN CULTURAL POR SU VALOR DE ANTIGÜEDAD.**

Son los bienes culturales los que conforman el patrimonio cultural de El Salvador de acuerdo a lo que CONCULTURA especifica en la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, en el Art.3 inciso "b": los bienes relacionados con la historia, con inclusión de la historia de las ciencias y de las técnicas, la historia militar y la historia social, así como con la vida de los dirigentes, pensadores, sabios y artistas nacionales relacionados con acontecimientos culturales de importancia

nacional. En base a este artículo se comprobará que esta zona tiene un valor importante, por el significado que tuvo en una determinada época.

Uno de los criterios de valorización que utiliza CONCULTURA para determinar los bienes culturales es:

**VALOR ANTIGÜEDAD:** tener más de 30 años de haber sido construido.

De acuerdo a la evolución del crecimiento de la ciudad de Santa Tecla analizado en el CAPÍTULO 2, se puede observar que esta zona aparece en el período de 1885 hasta 1941, período en que aún se respetaba la traza original. Han pasado más de 66 años (si se toma como referencia el año de 1941) (ver plano II-8) desde que aparece la zona de estudio en el crecimiento urbano, tiempo que sobrepasa los 30 años que CONCULTURA establece para considerar los bienes culturales que conforman el patrimonio.

#### • **PARTE DE LA UNIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO**

En el Art.10 del Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador define al Centro Histórico en el numeral N° 6 como sigue: núcleos individuales de inmuebles donde se ha originado el crecimiento de la población urbana, que sea claramente delimitado y reúna las siguientes características: **que formen una unidad de asentamiento**, representativa de la evolución de una comunidad por ser testimonio de su cultura o por constituir un valor de uso y disfrute de la colectividad.

Al analizar el trazo original de la ciudad se puede observar con claridad que sus calles y avenidas son perpendiculares respecto a ellas, y sus manzanas de forma regular y tamaño considerable. Al hacer un paralelismo con la zona de estudio se puede observar que la 14ª Avenida Norte responde a este tipo de trazo, la 5ª, 3ª y 1ª Calle Poniente también tienen el trazo recto y perpendicular respecto a la 14ª Avenida Norte, lo que indica que presentan las mismas características del trazo original de esta ciudad, dando continuidad al Centro Histórico, formando así parte de la unidad de asentamiento como lo exige CONCULTURA.

#### • **UN SITIO HISTÓRICO**

En la zona de estudio se encuentra un predio que abarca una manzana, lugar que una vez fue parte de la finca San Rafael, propiedad de **Don Ángel Guirola de la Cotera** (1826 – 1910), en este lugar se encontraban las caballerizas de dicha finca, cuyo propietario es considerado como una de las personalidades más importantes de Santa Tecla como lo describe el

Arq. Luís Salazar Retana en su libro : “nombre que vive presente en la memoria del pueblo teceleño por su generosidad y su alto sentido benéfico al construir el asilo de huérfanos que lleva el nombre de su hijo Adalberto...Sus propiedades fueron numerosas y muy ricas, y el volumen de sus operaciones mercantiles lo movieron a fundar el Banco Salvadoreño...y habiendo obtenido, por gracia de la municipalidad, solares baldíos en el radio urbano con el objeto de dedicarlos al cultivo del café, formó con ellos dos fincas muy valiosas, San Rafael y El Cafetalón. Asimismo, construyó y operó el Teatro Olimpia y estableció el servicio de tranvías entre Santa Tecla y San Salvador. Fue diputado a la Asamblea Constituyente de 1880, elegido vicepresidente de la Constituyente de 1883 y nominado designado a la Presidencia. Fue, luego Vicepresidente de la República, en cuyo concepto asumió el poder, por ausencia temporal del Dr. Zaldívar, de abril a agosto de 1884”<sup>9</sup>.

Se puede observar que es un personaje importante dentro de la historia del país, a la vez que es el propietario de dicha finca como se mencionó anteriormente. Por lo que ésta fue parte de la historia y evolución de la ciudad, al pertenecer a un personaje del lugar.

Si comparamos el Art.3 de la ley, se puede constatar que sí es un bien que conforma parte del Patrimonio Cultural del país al haber tenido relación con la historia social y vida de un dirigente.

Dentro del Patrimonio Cultural se clasifica como un sitio histórico de acuerdo a su documentación:

Art.10 inciso:

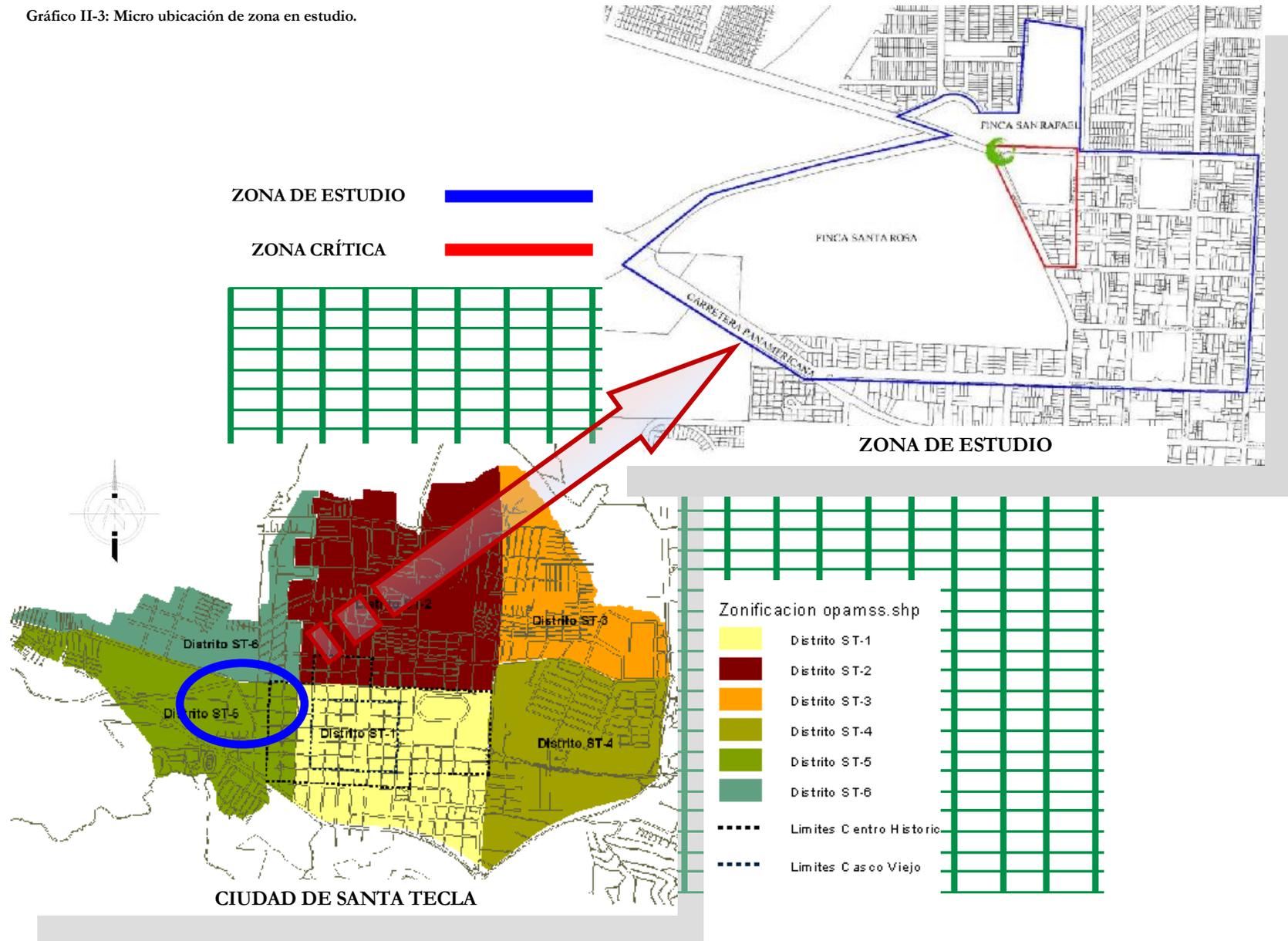
7.-: **SITIO HISTÓRICO:** lugares o parajes naturales relacionados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales de la naturaleza y a obra del hombre, que posean **valor histórico**, etnológico, paleontológico o antropológico. Con esto se concluye que dicho predio es un SITIO HISTÓRICO, de acuerdo a la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento.

---

<sup>9</sup> Fuente: Santa Tecla. La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas. Por el Arq. Luís Salazar Retana.

[http://www.santateclalahistoria.com/sobre\\_libro.htm](http://www.santateclalahistoria.com/sobre_libro.htm)

Gráfico II-3: Micro ubicación de zona en estudio.





UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
CENTRO HISTORICO Y AREA  
DE AMORTIGUAMIENTO

SIMBOLOGIA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- CENTRO HISTÓRICO
- ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO

ESCALA: GRÁFICA. PLANO: 1-9.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELIA

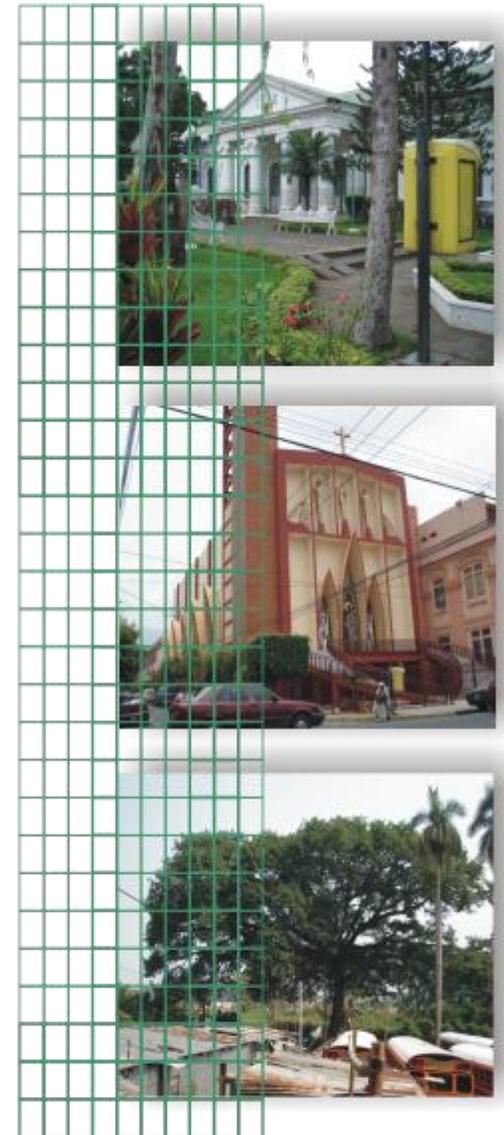


## Diagnóstico

**Capítulo IV** : Ciudad de Santa Tecla

**Capítulo V** : Zona de Estudio

# Etapa III



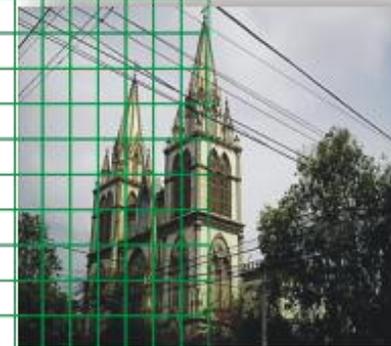
*Propuesta de Revitalización Integral de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.*

## CIUDAD DE SANTA TECLA

4.1 Marco Económico

4.2 Marco Social

4.3 Marco Físico Cultural



# Capítulo IV

## CAPÍTULO IV: LA CIUDAD DE SANTA TECLA.

### 4.1 MARCO ECONÓMICO.

#### 4.1.1 ACTIVIDAD ECONÓMICA.

##### A. AGRICULTURA.



Las actividades agrícolas del municipio están centradas en el cultivo del café, algunos granos básicos como maíz, frijoles, árboles frutales y pastos para el ganado. En el mapa III-1 se muestra los tipos de cultivo que existen, es claro que el área rural del municipio está siendo predominantemente cultivada con café, abarcando un 60% del territorio.

Existe además una alta concentración de la propiedad de la tierra en pocas manos, ya que, muchas fincas de café pertenecen a un solo dueño y muchos agricultores se ven obligados a alquilarlas para trabajarlas.

De acuerdo a un informe presentado recientemente por FUSADES, en 1985 el café representaba el 56,8% de las exportaciones del país, en 2001, las exportaciones de café representaban el 4%. Las tierras adecuadas para los cultivos intensos del municipio de Santa Tecla se encuentran exactamente en la parte urbana. Esto se explica por el hecho de que al origen de la ciudad, Santa Tecla era una finca de café. Hoy en día quedan poco cafetales en la parte que corresponde a las mejores tierras (clase II, III) (Ver mapa III-1 y cuadro III-1) y estas están ocupadas por la urbanización.

Ejemplo de ello son las fincas que aun existen dentro de la zona de estudio (finca San Rafael y finca Santa Rosa, ubicadas al Norte y al Poniente respectivamente del área de análisis), las cuales ya no funcionan como tal y actualmente están catalogadas como tierras urbanizables. (Ver plano II-7)

Cuadro III-1: Tipos de suelos cultivables.

Tierras Adecuadas para Cultivos Intensivos, Bosques Placeras y Otros.	
<b>Clase I</b>	Son Tierras de tierras muy buenas que reúnen a su vez. Son adecuadas para un margen amplio de plantas y pueden ser usadas en todo régimen de riego. Clase de cultivos agrícolas.
<b>Clase II</b>	Son tierras que reúnen prácticas cuidadosas de riego y moderadas gradaciones de relieve suave, fáciles de cultivar. Son adecuadas de uso agrícola.
<b>Clase III</b>	Tierras que tienen algunas limitaciones para los cultivos intensivos y requieren prácticas y cuidados especiales de conservación, riego y cultivos de apoyo.
<b>Clase IV</b>	Las tierras de estas clases tienen severas limitaciones que restringen la elección de plantas. Requieren prácticas y riego especiales y conservación cuidadosa de riego y riego.
Tierras de Uso Limitado. Generalmente no adecuadas para Cultivos Intensivos.	
<b>Clase V</b>	Son tierras con restricciones muy severas para los cultivos intensivos, las limitaciones son de tipo de cultivo de conservación con muy alta capacidad de erosión. Son áreas en general de pastos, árboles y otros usos.
<b>Clase VI</b>	Las Tierras de esta clase tienen limitaciones muy severas que hacen inadecuadas para cultivos intensivos y limitan para cultivos para árboles, frutas, bosques y otros. Se requieren prácticas cuidadosas medidas de conservación y manejo.
<b>Clase VII</b>	Tierras con limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para cultivos intensivos que se usan para la ganadería por pastos, cultivos y prácticas de conservación y manejo. Estas tierras tienen limitaciones para pastos, cultivos y prácticas de conservación y manejo y otros usos de riego.
<b>Clase VIII</b>	Las tierras de esta clase son inadecuadas para cultivos intensivos. Estas tierras son para vegetación permanente de pastos y otros usos de riego.

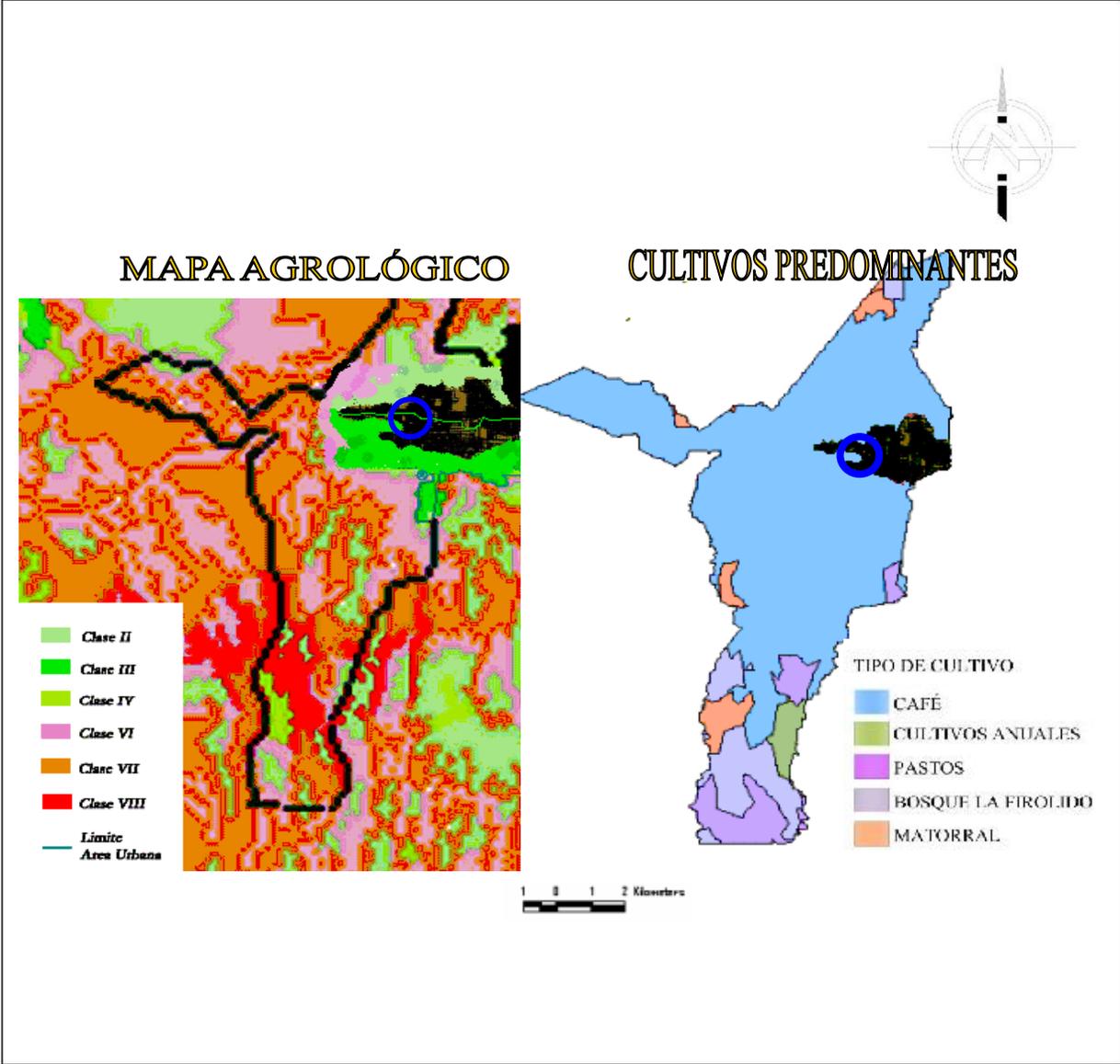
##### B. COMERCIO.

La actividad económica principal predominante en la ciudad de Santa Tecla es la comercial, ubicada en la zona del centro y distribuyéndose en los alrededores del mismo a través de ventas ambulantes del Centro Histórico. Se encuentran numerosos puestos de mercancías diferentes, como tiendas de ropa o zapatos, panadería, talleres, comedores, librerías, joyerías, hasta grandes supermercados o comida “rápida”. Los cuales generan el flujo peatonal más importante, en horas precisas.

Cuenta con dos mercados: el mercado municipal –abierto en el año 2000 (ubicado en el centro) y el nuevo mercado municipal – mercado Dueñas - en la zona Norte Poniente de la ciudad de Santa Tecla.

##### C. INDUSTRIA.

Las maquilas se han convertido en uno de los principales generadores de empleo en el sector industrial, y principalmente para mujeres (88% de los trabajadores), debido a que más del 80% se dedican a la producción textil. En el municipio las áreas destinadas para las zonas industriales se ubican al Sur Oriente de la ciudad, sobre la carretera que conduce hacia el Puerto de La Libertad.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:  
MAPA AGROLÓGICO Y MAPA DE CULTIVOS PREDOMINANTES

SÍMBOLOS:

 ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: GRÁFICA      MAPA: III-1

FECHA: JULIO 2007

FUENTES:  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES MAR 2001

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MELA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA JANELIA

## 4.2 MARCO SOCIAL.

### 4.2.1 POBLACIÓN.



Cuadro III-2: Población.

Según estimaciones realizadas por la municipalidad de Santa Tecla para el 2001 habría una población de 164,171 personas de las cuales 88,652 son mujeres, lo cual representa el 52% del total de la población, representando un 57% del total de su población.

POBLACIÓN POR RANGOS DE EDAD			
POBLACIÓN	TOTAL	MUJERES	HOMBRES
De 0 a 9 años	35,752	17,899	17,853
De 10 a 19 años	35,352	18,458	16,894
De 20 a 29 años	32,300	18,397	13,903
De 30 a 39 años	25,165	13,875	11,290
De 40 a 49 años	14,873	7,714	7,159
De 50 a 59 años	9,055	5,098	3,957
De 60 a 69 años	6,317	3,840	2,477
De 70 a 79 años	3,554	2,217	1,337
Demás de 80 años	1,803	1,154	649
<b>TOTAL</b>	<b>164,171</b>	<b>88,652</b>	<b>75,519</b>

### 4.2.2 SALUD.



Las causas de mortalidad en el municipio son las enfermedades de carácter respiratorio y gastrointestinal, tanto en niños como en adultos: infecciones respiratorias agudas, enfermedades gastrointestinales, parasitismo, infección en vías urinarias y bronquitis aguda.



### 4.2.3 EDUCACIÓN.

En el caso del municipio de Santa Tecla hay una tasa de asistencia escolar del 34.3% de un total de 87,029 personas de más de 5 años de edad. La tasa de asistencia en el nivel parvulario es del 3.08% en el nivel básico es del 57.53% y en el nivel de bachillerato es del 21.48 %, el restante un 17.91% lo cubren las carreras técnicas no universitarias, el técnico universitario y el nivel superior universitario, existiendo por tanto un porcentaje de analfabetismo del 10.1%.

## 4.3 MARCO FÍSICO CULTURAL.

### 4.3.1 VÍAS DE ACCESO.

#### ACCESOS Y CONECTIVIDAD VIAL DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA.

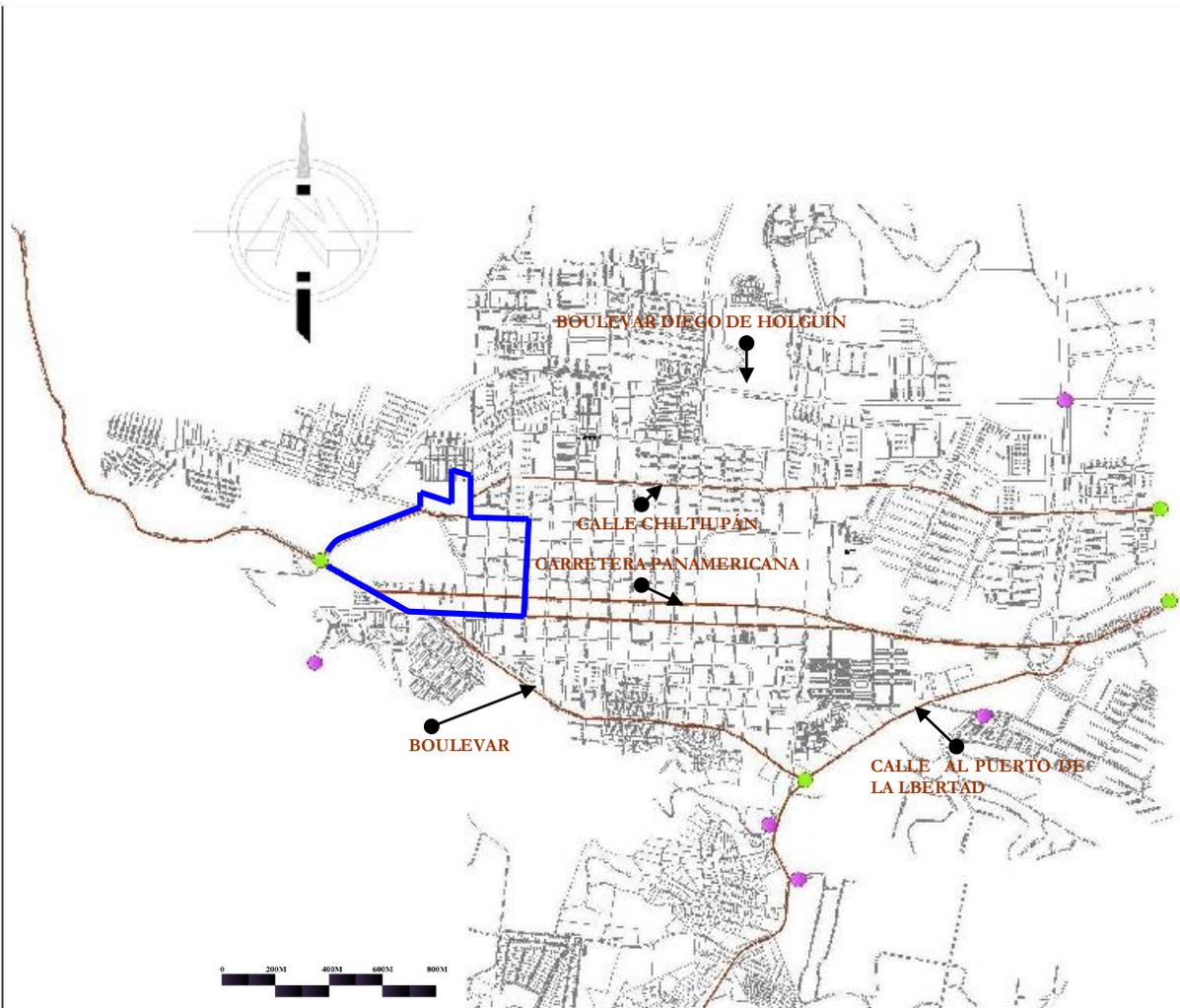


Fotografía III-1: Carretera Panamericana.

El acceso hacia la ciudad desde el Occidente y Oriente se realiza por la Carretera Panamericana CA1 (ver fotografía III-1) y Calle Chiltiupán, desde el Sur a través de la Calle hacia el Puerto de La Libertad. Por su carácter de entrada y salida al AMSS, el municipio y la ciudad soportan un importante tráfico de tránsito (TT): 72%<sup>6</sup>, concentrándose sobre la Carretera Panamericana, la Calle Chiltiupán-9<sup>a</sup> Oriente/Poniente y la 3<sup>a</sup> Calle Oriente/Poniente (desvío para el tráfico de transporte

colectivo (TTC). (Ver plano III-1)

<sup>6</sup> Fuente: Cálculo hecho a partir de datos en Eco Trans (2002).



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO  
ACCESOS Y CONECTIVIDAD EN  
LA CIUDAD DE SANTA TECLA

SÍMBOLOS:

-  PUNTO DE ACCESIBILIDAD PRIMARIO
-  PUNTO DE ACCESIBILIDAD SECUNDARIO
-  VÍAS DE CONEXIONES PRINCIPALES
-  ZONA DE ESTUDIO

ESCALA: GRÁFICA PLANO: II-1.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
A PARTIR DEL MAPA DE RED VIAL Y ACCESIBILIDAD  
DE SANTA TECLA REALIZADA POR AFRIC LÓPEZ  
2007

PRESENTAN:  
LÓPEZ PÉREZ, EUGENIA MARÍA  
MELIA RIVERA, MARISOL GUINDALIFE  
SOLERA ORTIZ, MONICA DANIELA

### 4.3.2 USOS DE SUELO

Se refiere a la distribución geográfica espacial planificada de la ocupación del suelo para fines urbanos y rurales; como habitacional, comercio, industria, institucional, áreas verdes, y agrícolas.

#### Habitacional.



Comprende todo espacio físico que ocupan las unidades habitacionales de un determinado territorio.

#### Comercio.



Espacio destinado al intercambio de bienes y servicios.

#### Industria.



Conjunto de operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno o varios productos naturales. Por extensión, el conjunto de las actividades de un territorio.

#### Institucional.



Se define por todas aquellas actividades que contemplan una participación colectiva, dirigidas por instituciones gubernamentales y no gubernamentales, generalmente de servicio público y privado.

#### Área Verde.

Área de terreno destinado a la recreación al aire libre, para uso comunitario. Esta se puede clasificar en:



Área verde recreativa: es el área destinada al esparcimiento de la población de un determinado asentamiento.



Áreas protegidas: Área destinada a la preservación de un hábitat natural.

Área con potencial agrícola: áreas que son adecuadas para cultivos anuales y permanentes.

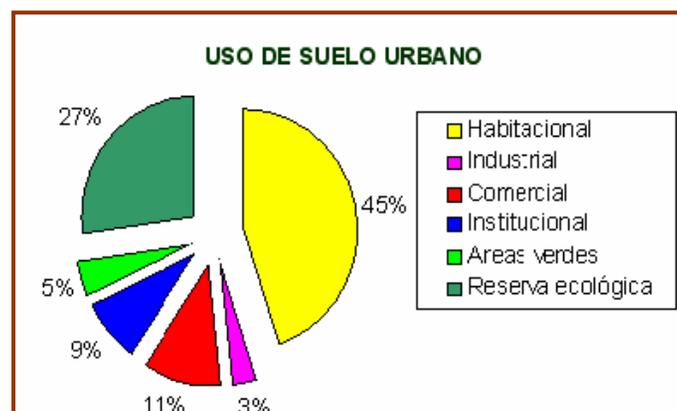


Terrenos no cultivables: salvo para cultivos perennes y de montaña; principalmente aptos para fines forestales y para pastos; con factores limitantes muy severos, particularmente de topografía inclinada, profundidad y rocosidad.

### USOS DE SUELO EN LA CIUDAD DE SANTA TECLA.

Se puede observar en el gráfico III-1 el mayor uso de suelo es habitacional, luego le sigue la reserva ecológica.

Gráfico III-1: Uso de suelo urbano.

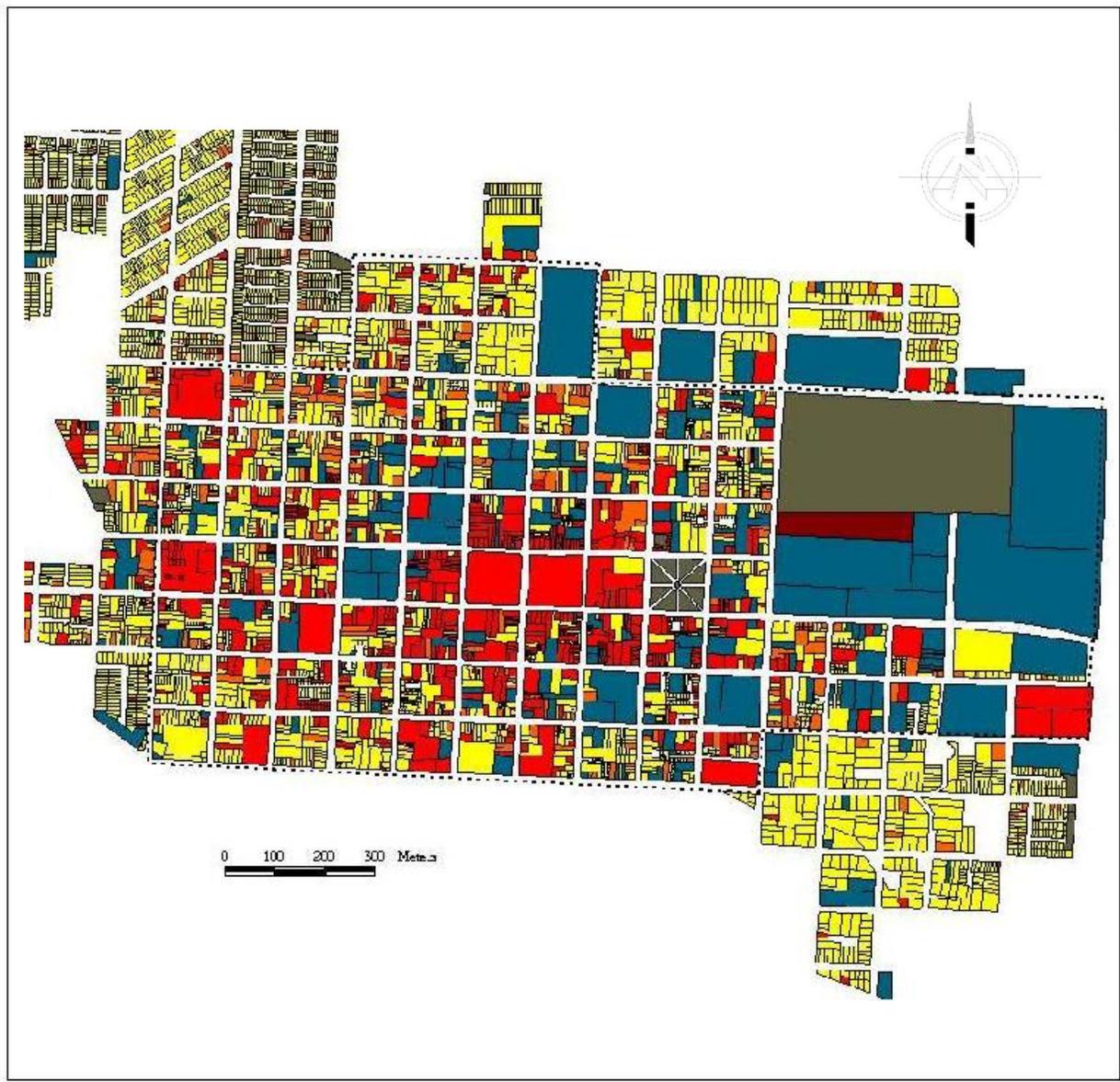


Fuente: Plan Estratégico Participativo Santa Tecla, 2003.

En términos de localización, los usos de suelo con actividad económica se ubican principalmente alrededor de los ejes importantes de tráfico vehicular. Se destacan dos importantes zonas comerciales: la zona central y la zona de la Chiltiupán y de la 15ª Calle Oriente/Poniente.

El desarrollo de las zonas industriales se da sobre la ruta del puerto de La Libertad al Sur Oriente y en la zona Poniente sobre la Carretera Panamericana.

El Centro sigue siendo la zona principal de concentración de los equipamientos institucionales, pero en su perímetro más consolidado. Y siguen destacándose la importancia de los equipamientos de educación.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
USOS DE SUELO.

- SIMBOLOGÍA:
- VIVIENDA
  - COMERCIO Y SERVICIOS
  - EQUIPAMIENTO
  - VIVIENDA/COMERCIO
  - PASEO PEATÓN
  - PARQUE/ZONA VERDE

ESCALA: PLANO: III-2.  
GRÁFICA.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: APCYO URBANO 2003

PRESENTA:  
LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA,  
MEJA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

#### 4.3.3 INFRAESTRUCTURA.

Es una de las obras físicas más importantes que el hombre realiza en un asentamiento. La infraestructura urbana corresponde a las redes de agua potable, alcantarillado ó drenaje; electricidad y telefonía.

**AGUA POTABLE:** la cobertura del servicio es de un 89% en la ciudad y colonias periféricas. En el caso de la zona rural la cobertura es deficiente y en algunos caseríos no existe el servicio, la situación más crítica se da en los cantones ubicados en el Volcán de San Salvador.

En el caso de los caseríos en el área rural de 3,191 viviendas 1,556 toman su agua de manantiales cercanos a sus viviendas, 852 de pozos, 262 lo hacen por medio de cañería y 209 lo hacen de río.

**ALCANTARILLADO:** dentro de la ciudad el 83% de la población cuenta con este servicio que al igual que el agua potable es administrado por ANDA.

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** en Santa Tecla el servicio de energía eléctrica es uno de los que tienen una mayor cobertura. El 98% de la población urbana y un 69% de la población rural cuentan con este servicio. De los 51 caseríos del municipio solamente 16 no poseen energía eléctrica.

**TELEFONÍA:** el servicio de telefonía en Santa Tecla cubre un 35% de la población.

#### 4.3.4 EQUIPAMIENTO.

En la planeación de un conjunto habitacional, además de proveer de vivienda a sus residentes, se debe proporcionar también aquellos elementos del equipamiento urbano complementarios a la vivienda, que son indispensables para la población, como son la salud, la educación, la recreación, el comercio y las actividades públicas y privadas. El equipamiento tiene diferentes niveles o radios de influencia en la ciudad y este depende de la capacidad o el número de personas al que puede dar servicio en su especialidad.

#### EDUCACIÓN.

El municipio de Nueva San Salvador cuenta con 104 centros educativos a nivel municipal, de estos 34 son de carácter público y 70 privados. Se estima que el porcentaje de cobertura es aproximadamente del 46.2%. Además la ciudad cuenta con un Centro de Estudios Universitarios privado.

#### SALUD PÚBLICA.

El municipio cuenta por medio del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social con 1 hospital que atiende alrededor de 200,000 usuarios, entre pacientes del municipio y del departamento, 2 unidades de salud y 6 casas de salud. Los índices de mortalidad del municipio tienen que ver con enfermedades respiratorias, gastrointestinales y parasitarias.

#### COMERCIO.

Es aquel equipamiento destinado al intercambio de bienes y servicios estos están ubicados en el área urbana de la ciudad, y son el Mercado Dueñas y el Mercado Municipal.

#### RECREACIÓN.

En el 2002, la ciudad contaba **con 93 áreas verdes**, extendiéndose sobre **791,725 m<sup>2</sup> (0.79km<sup>2</sup>)**, lo cual representaba el 6% del área urbana del municipio de Nueva San Salvador.

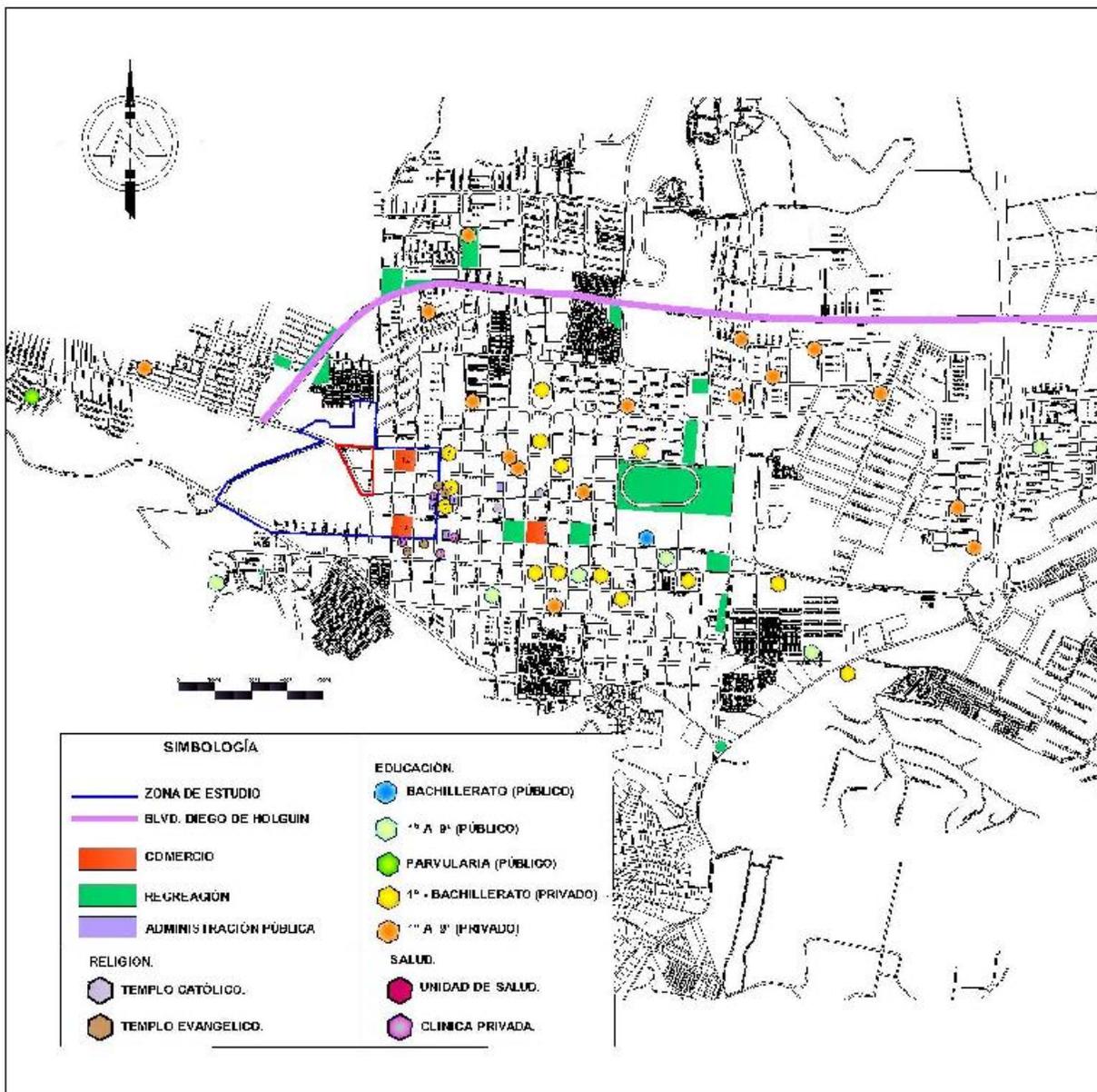
Estas áreas verdes se reparten de manera relativamente homogénea en la ciudad<sup>7</sup>, con cierta escasez pronunciada en el centro. Esta escasez está compensada en parte por el área del Cafetalón y por los dos parques centrales (incluidos en zonas verdes). Sin embargo no responde a la fuerte demanda de espacios públicos que existe en el centro.

#### ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Entre las entidades institucionales con que cuenta el municipio están: La Alcaldía Municipal, Policía Nacional Civil, Juzgados, la mayoría de ellos localizados dentro del área urbana del municipio. Al observar el plano de radios de influencia de la ciudad de Santa Tecla (Ver plano III-4), se concluye que en este aspecto la ciudad cubre la demanda de la población en cuanto a centros de educación se refiere.

---

<sup>7</sup> Se ha repartido las zonas verdes según los 6 distritos de Santa Tecla definidos por PLAMADUR-AMSSA (1996).



SIMBOLOGÍA	
	ZONA DE ESTUDIO
	BLVD. DIEGO DE HOLGUIN
	COMERCIO
	RECREACIÓN
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
RELIGIÓN.	
	TEMPLO CATÓLICO.
	TEMPLO EVANGÉLICO.
EDUCACIÓN.	
	BACHILLERATO (PÚBLICO)
	1º A 9º (PÚBLICO)
	PARVULARIA (PÚBLICO)
	1º - BACHILLERATO (PRIVADO)
	1º A 9º (PRIVADO)
SALUD.	
	UNIDAD DE SALUD.
	CLÍNICA PRIVADA.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVISIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
EQUIPAMIENTO.

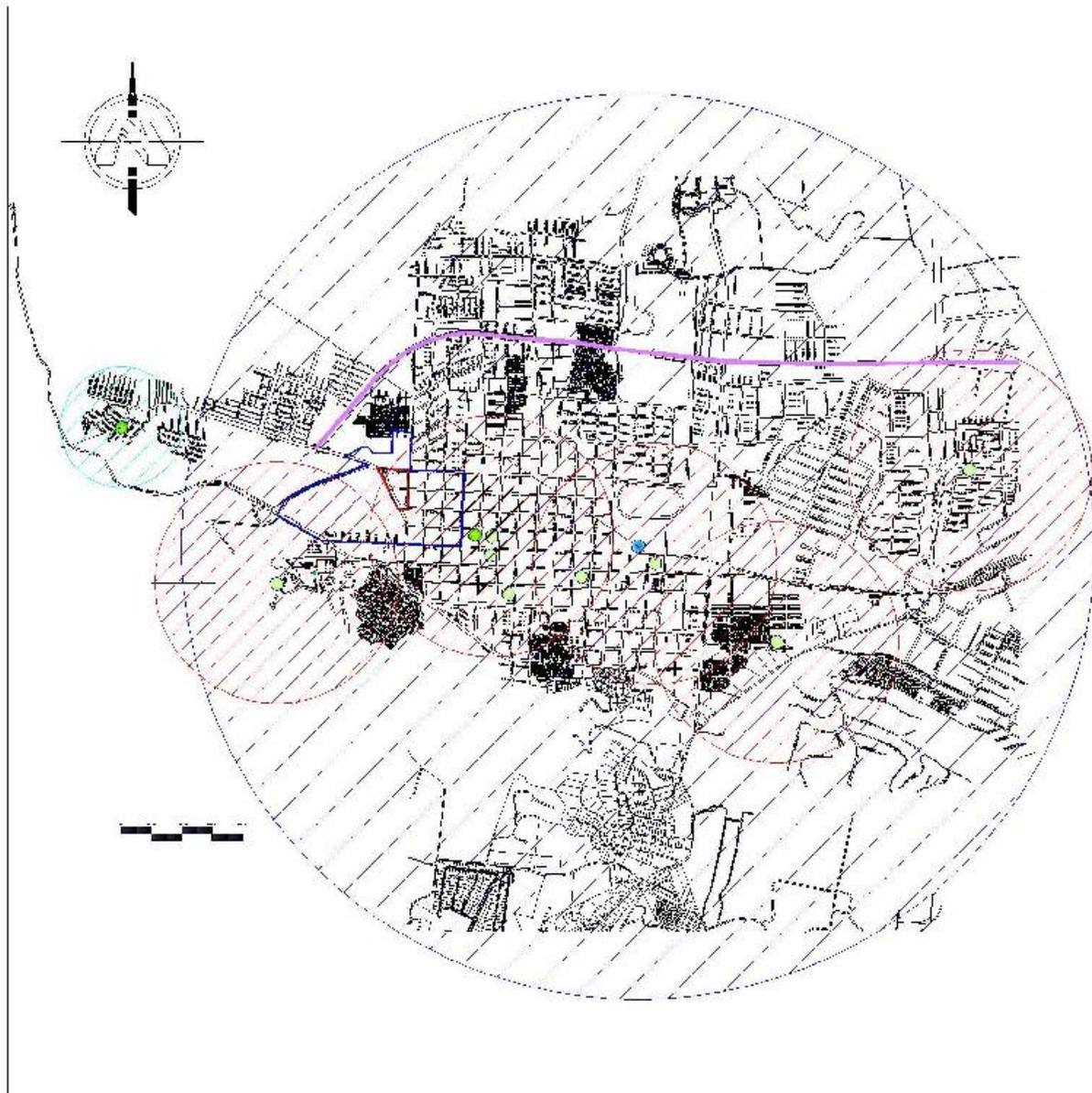
SIMBOLOGÍA:			
	ZONA DE ESTUDIO		CLÍNICA FMO-FAMILIA
	BLVD. DIEGO DE HOLGUIN		CONSULTORIOS DENTALES
	ZONA CRÍTICA		CLÍNICA VETERINARIA
	IGLESIA NUESTRO SEÑOR DEL CALVARIO		UNIDAD DE SALUD CARLOS DÍAZ DE PINAL
	IGLESIA EVANGÉLICA		MERCADO DE ÑAÑAS
	IGLESIA PROTESTANTE		SLPER/MERCADO LA DESPENSA DE DON JUAN
	IGLESIA EVANGÉLICA		POLICÍA NACIONAL CIVIL
	COLEGIO CRISTIANO		OFICINA DE GOBERNACIÓN POLÍTICA Y DEPARTAMENTAL LA LIBERTAD
	COLEGIO CENTRO EDUCATIVO		REGISTRO DE DESARROLLO INFANTIL
	COLEGIO IMMACULADA CONCEPCIÓN		
	RECREACIÓN		

ESCALA: GRÁFICA. PLANO: III-3.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: APOYO URBANO 2003, E INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANCLIA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

RADIOS DE INFLUENCIA.

SIMBOLOGÍA:

- ZONA DE ESTUDIO
- BLVD. DE ECO DE ILOILO
-  RADIO DE USG  
M. DUM. BACHILLERATO  
MINISTERIO DE EDUCACION  
(BACHILLERATO)
-  RADIO DE USG  
M. DUM. EDUCACIÓN BÁSICA  
MINISTERIO DE EDUCACION  
(EDUCACIÓN BÁSICA)
-  RADIO DE USG  
RECOMENDADO POR EL  
MINISTERIO DE EDUCACION  
(PARTICULAR)

ESCALA: GRÁFICA. PLANO: III-4.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## ZONA DE ESTUDIO

5.1 Análisis Físico Natural

5.2 Análisis Físico Cultural

5.3 Sistema Vial y Transporte

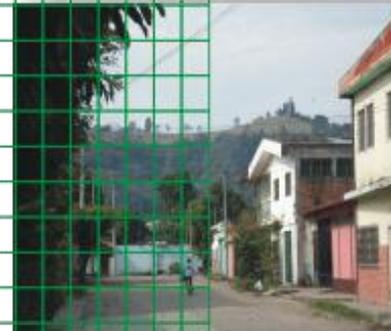
5.4 Mobiliario Urbano

5.5 Imagen Urbana

5.6 Análisis Arquitectónico

5.7 Conclusiones

5.8 Análisis FODA



# Capítulo V

## CAPÍTULO V: LA ZONA DE ESTUDIO.

### 5.1 ANÁLISIS FÍSICO NATURAL.

Todo asentamiento es un lugar de hábitat natural para las personas que residen en él, esto conlleva a experimentar algunos signos de deterioro ambiental, destrucción creciente del ecosistema y desaparición de especies, se da también la explotación de los recursos naturales para apoyar la economía de subsistencia como las de mercado de la población urbana.

Esto requiere un análisis sobre cuales son los componentes o factores que tiene que ver dentro de la ciudad, en materia del medio ambiente. Dentro de estos factores naturales se encuentran:

- El clima.
- Hidrografía.
- Orografía.
- La topografía.
- La vegetación.
- Rocas y suelos.
- Contaminación.
- Riesgos.

#### 5.1.1 CLIMA<sup>8</sup>.

La situación actual en la que se encuentra la ciudad de Santa Tecla, conocida popularmente como “la ciudad de las colinas”, es que ha perdido en gran manera el clima fresco y la abundante vegetación que la ha caracterizado, ocasionado desmejoras en el clima, baja capacidad de absorción de los mantos acuíferos, etc. Lo cual conlleva a cambios dramáticos, y no solo en el clima interno de la ciudad; sino también en sus alrededores.

Es importante hacer notar también que con la construcción de nuevas colonias, así como comercios, produjo la destrucción de bosques sobrepasando los límites naturales como legales, esto acarrea graves consecuencias para la contaminación ambiental, pues la infraestructura, se tornará cada vez más insuficiente para la demanda, ocasionando la construcción de nuevas urbanizaciones, dando como resultado la

indiscriminada tala de árboles, pérdida total del clima fresco, destrucción de paisajes, entre otros.

El clima es uno de los factores básicos por analizar, este comprende: temperatura, humedad, precipitaciones pluviales, vientos, asoleamiento.

La estación de Santa Tecla se encuentra ubicada en las instalaciones de PROCAFE, en la zona Norte de Santa Tecla, está caracterizada por terreno ondulado accidentado, los suelos son arcillosos y francos, con cultivos de café en los alrededores.

La región donde se ubica el área en estudio se zonifica climáticamente según Koppen, Sapper y Laurer como **Sabana Tropical Calurosa ó Tierra Templada** (800-1200 msnm); la elevación es determinante (965 msnm).

Considerando la regionalización climática de Holdridge, la zona de interés se clasifica como Bosque Húmedo Subtropical (con biotemperatura y temperatura del aire, medio anuales de <24°C).



**TEMPERATURA:** la zona presenta una temperatura máxima promedio de 30.6°C, 14.0°C como mínima y una temperatura anual promedio de 24°C como muestran los cuadros siguientes:

Cuadro III-3: Temperaturas máximas y mínimas.

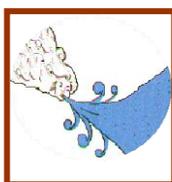
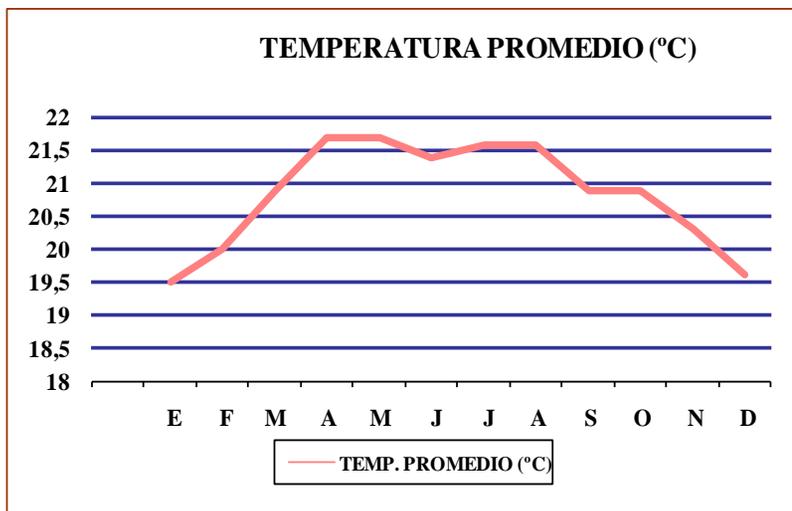
MES	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
TEMP. MAX. PROMEDIO (°C)	28,5	29,7	30,7	30,6	29,4	28,4	29,2	29,2	28,0	27,8	27,9	27,9
TEMP. MIN. PROMEDIO (°C)	14,0	14,0	14,8	16,3	17,3	17,4	16,9	17,0	17,0	16,9	15,7	14,6
TEMP. MAX. ABSOLUTA (°C)	39,6	40,1	42,5	42,9	43,2	40,0	38,5	38,5	37,2	37,7	39,0	38,6
TEMP. MIN. ABSOLUTA (°C)	7,8	8,0	9,1	9,2	12,0	14,3	12,0	13,0	13,2	12,0	10,3	8,2
TEMP. HUMEDA PROM. (°C)	16,1	16,3	17,5	18,9	19,6	19,5	19,3	19,3	19,2	18,9	17,6	16,5

Cuadro III-4: Temperatura promedio.

MES	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
TEMP. PROMEDIO (°C)	19,5	20,0	20,9	21,7	21,7	21,4	21,6	21,6	20,9	20,9	20,3	19,6

<sup>8</sup> Fuente: Servicio Nacional de Estudios Territoriales, SNET.

Gráfico III-2: Temperatura promedio.



**VIENTOS:** los rumbos de los vientos son predominantes del Norte durante la estación seca y la estación lluviosa, la velocidad promedio anual es de 8 Km/h.

Cuadro III-5: Vientos.

MES	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
VIENTO RUMBO DOMINANTE	NE	N	N	N	N	N	N	N	S	N	NE	NE
VIENTO VELOC. MEDIA	2,1	1,9	1,8	1,6	1,5	1,4	1,7	1,6	1,5	1,8	2,2	2,1

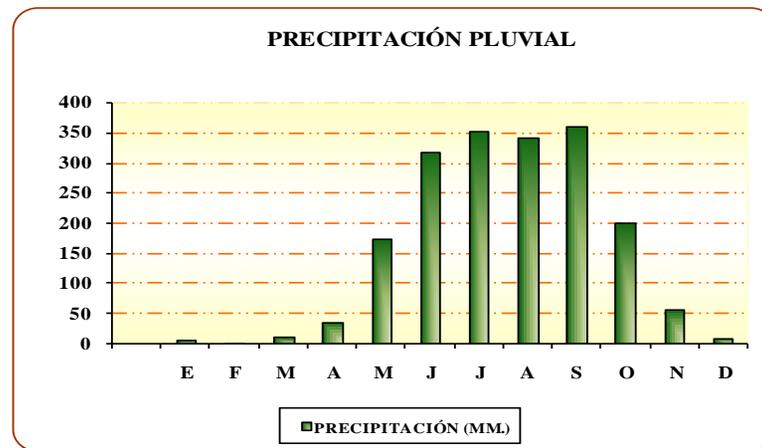


**PRECIPITACIÓN PLUVIAL:** esta oscila anualmente entre 1 y 361 mm. (Ver cuadro III-6 y gráfico III-3)

Cuadro III-6: Precipitación pluvial.

MES	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
PRECIPITACIÓN (MM.)	6	1	12	35	173	318	352	342	361	199	56	9

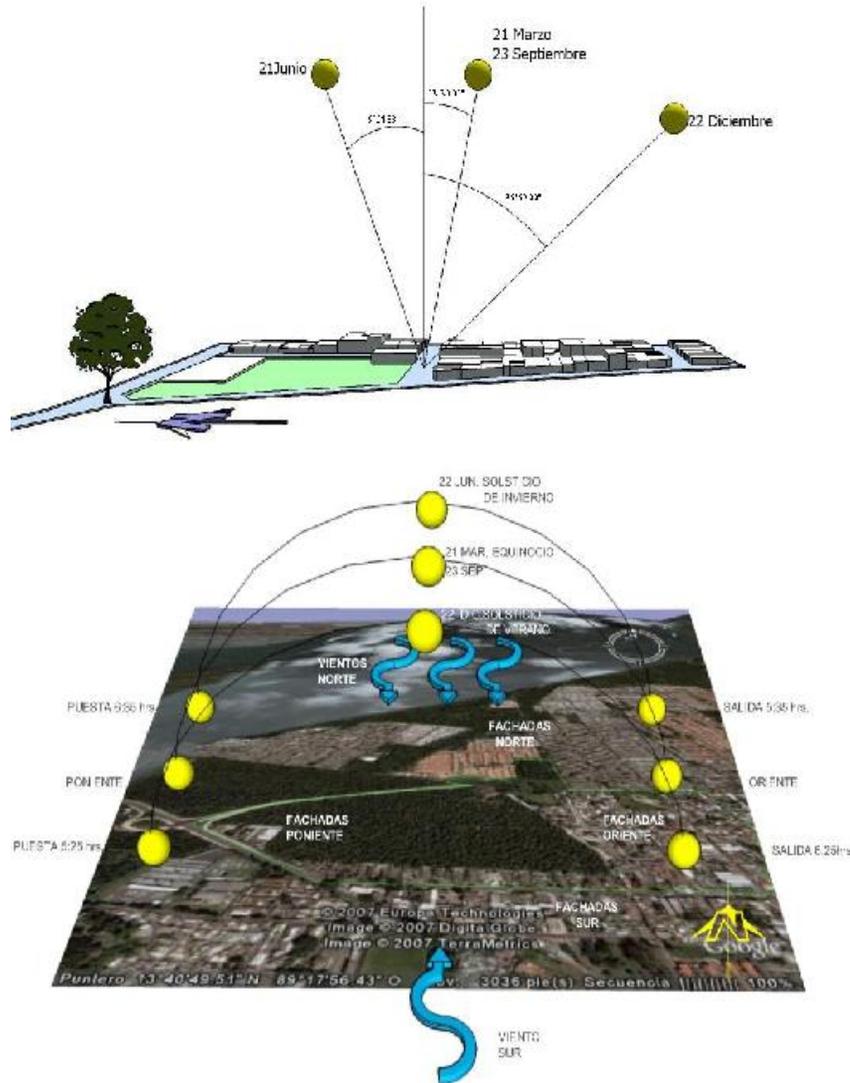
Gráfico III-3: Precipitación pluvial.



**ASOLEAMIENTO:** el asoleamiento se da de Este a Oeste durante todo el año, los días en los que el sol se encuentra casi perpendicular respecto al plano horizontal de la zona de estudio y llega con mayor incidencia sobre él son el 21 de marzo y el 23 de septiembre. Para el 22 de diciembre el sol presenta su mayor inclinación al Sur con un ángulo de  $37^{\circ} 9'$  (medido desde la línea vertical perpendicular al plano horizontal), al cual se le conoce como solsticio de verano. El 21 de junio el sol presenta su mayor inclinación al norte con un ángulo de  $9^{\circ} 45'$ , llamándose a este solsticio de invierno. Las elevaciones más afectadas son las que se encuentran al Oriente y Poniente durante toda la época del año y durante el solsticio de verano las elevaciones al Sur tienen mayor incidencia solar que las elevaciones del Norte durante el solsticio de invierno. A continuación se presentan los gráficos de los promedios mensuales de las variables más importantes, utilizando datos de la estación

climatológica de Nueva San Salvador, la cual se encuentra ubicada al Norte de la zona en estudio:

Gráfico III-4: Asoleamiento.



### 5.1.2 HIDROGRAFIA.

La zona Norte del municipio es la parte mas seca, en ella hay escasez de agua, y muy pocos manantiales se encuentran en esa zona. Por el contrario la zona Sur es rica en cuencas hidrográficas como las de los ríos Comasagua, Chilama y Asuchio. El Municipio cuenta con los siguientes ríos y quebradas de mayor importancia (Ver plano III-5):

**Zanjón de Chavarría.** Se forma de la confluencia de las quebradas: El Pino y La Anda, a 7.4 Km al Oeste de la ciudad y sirve de limite con el municipio de Talnique.

**Alicante.** Nace a 4.6 Km al Oeste de la ciudad; durante su recorrido, hasta desembocar en el río El Pulpito recibe los nombres de La Periquera y Agua Caliente.

**El Pulpito.** Nace a 5 km al Oeste y sirve de límite con el Municipio de Comasagua y desemboca en el río Chilama.

**Chilama.** Se forma de la confluencia de los ríos El Pulpito y El Zacasil, con un recorrido de 12 km ubicado al Sureste de la ciudad.

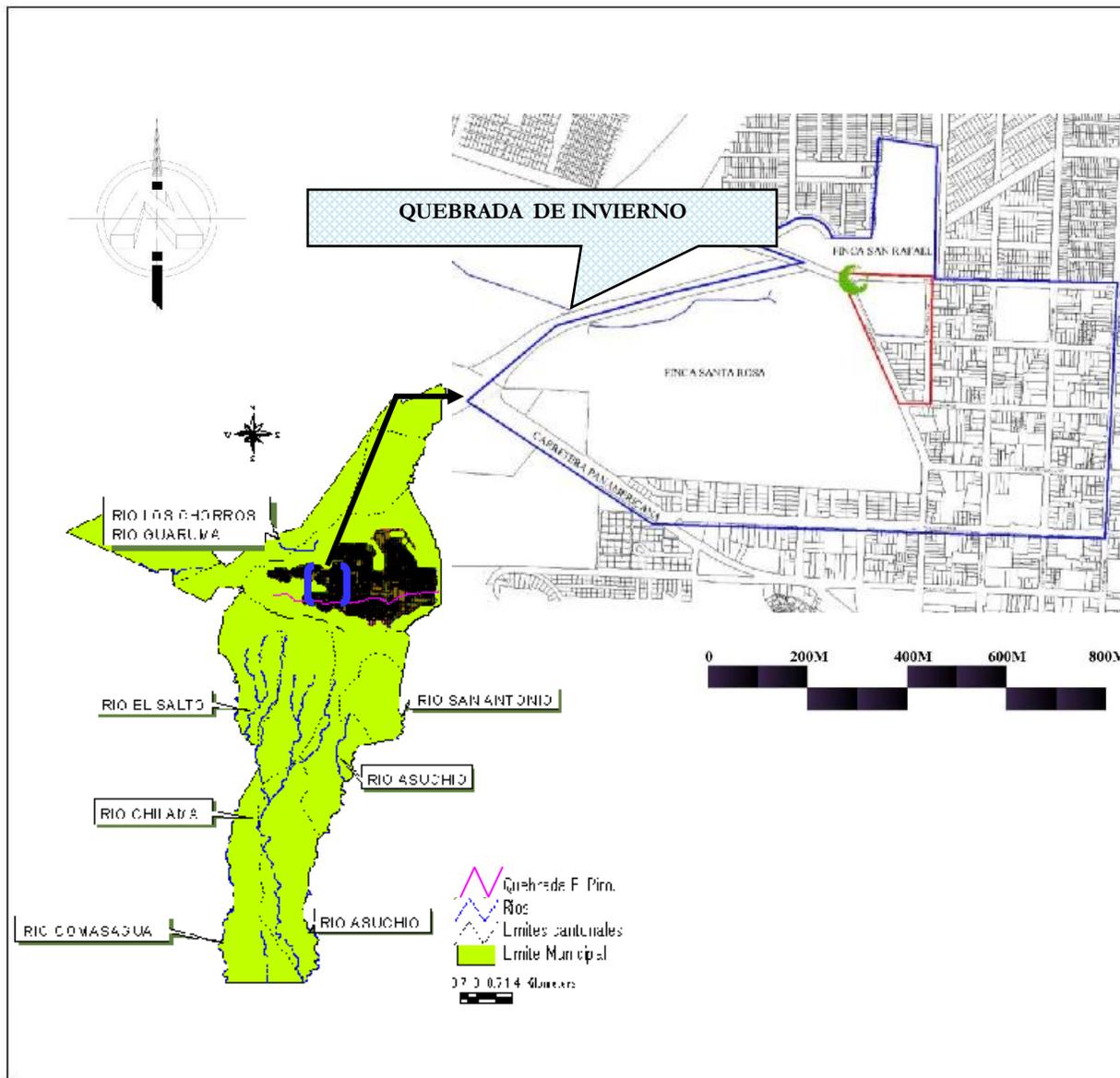
**Comasagua.** Sirve de límite con el Municipio de Comasagua, a partir de la desembocadura de la quebrada El Tapón, a 9 km. al Suroeste de Santa Tecla.

**Granadilla o Esmeralda.** Se forma de la confluencia del río San Cayetano y la quebrada El Limón, a 4.9 Km al Sur de la ciudad.

**Asuchio o Providencia.** Se forma de la confluencia de las quebradas: Palo Verde y Santa Marta, a 4.9 Km al Sur de la ciudad, sirve de límite con el Municipio de Zaragoza.

**Quebrada El Piro:** Ubicada en el extremo sur de la ciudad, el Piro es una fosa natural de escorrentía de aguas lluvias que recorre cerca de 7 km a lo largo de la ciudad, por estas mismas condiciones se ha convertido en el viaducto de las aguas negras de la ciudad.

Dentro de la zona se encuentra una quebrada que atraviesa parte de la finca Santa Rosa y que sirve como viaducto del agua lluvia, es por eso que la denominan quebrada de invierno.



PROPUESTA DE  
 REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
 LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
 DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
 SANTA TECLA

CONTENIDO:  
 PLANO DE HIDROGRAFÍA

SIMBOLOGÍA:  
 ZONA DE ESTUDIO  
 ZONA CRÍTICA

ESCALA: PLANO:  
 GRÁFICA: II-5.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
 MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y  
 RECURSOS NATURALES, MARZO 2001

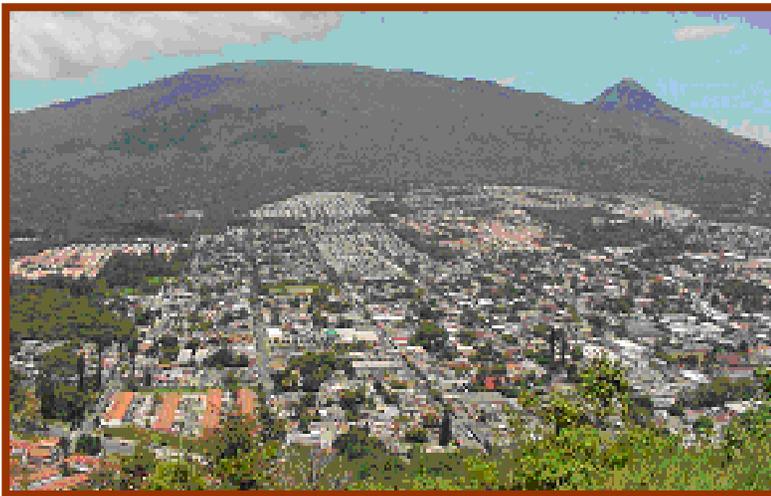
PREPARADO:  
 LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
 MEJIA RIVERA, MARCELA GUADALUPE  
 SECURA ORTIZ, MONICA DANIELA

### 5.1.3 OROGRAFÍA.

La orografía está conformada por el conjunto de prominencias o elevaciones del suelo dominando el terreno circundante de un territorio, región, país, etc.

Los rasgos orográficos más notables en el municipio son: el Volcán de San Salvador o Quezaltepec (ver fotografía III-2), situado a 7.1 Km al Norte de la ciudad de Santa Tecla, con una elevación de 1,893.39 msnm en el borde del cráter. El Cerro los Amates, a 1,036 msnm y a 7.5 Km al Oeste de la ciudad, Cerro La Virgen o Elefante, situado a 11.4 Km. al Oeste y con una elevación de 1,011 msnm.; El Volador a 6.3 Km. al Sureste, con una elevación de 790msnm. (Ver plano III-6)

El municipio de Nueva San Salvador dada la presencia del Volcán de San Salvador al Norte y la Cordillera del Bálsamo (Ver fotografía III-3) al centro, los cuales por sus respectivas características geológicas dan lugar a fuertes pendientes que rodean la ciudad al Norte y al Sur y se comportan como límites físicos. (Ver Mapa III-2)



Fotografía III-2: Volcán de San Salvador.



Fotografía III-3: Cordillera del Bálsamo.

### 5.1.4 TOPOGRAFÍA.

La topografía de un terreno se puede definir como el grado de continuidad o discontinuidad de su superficie, cuyos componentes principales son: las colinas, mesetas, terrazas, cordilleras, y demás accidentes de la superficie<sup>9</sup>. La ciudad de Santa Tecla se encuentra delimitada al Norte por el Volcán de San Salvador y al Sur por la Cordillera, extendiéndose el desarrollo urbano; sin embargo sobre ambos “obstáculos” (ver fotografía III-4). Esta ciudad es una de las partes más altas del Área Metropolitana de San Salvador, a 732 msnm. Los niveles y las pendientes son factores que condicionan por parte el crecimiento urbano aunque se ha empezado a construir en zonas con inclinaciones importantes. Estos niveles sirven hoy en día para delimitar las zonas de protección prohibidas a la construcción o con un desarrollo restringido.

<sup>9</sup> Fuente: Lineamientos de Diseño Urbano, Oscar y Corral.

La zona en estudio se encuentra localizada entre los 900 y 950 msnm (Ver plano III-7), desarrollada en general en el área donde se ubican pendientes moderadas, menores de 15% (Ver mapa III-2 y III-3), esto facilita la posibilidad de futuras construcciones y la introducción de servicios de infraestructura y equipamiento urbano.



Fotografía III-4: Desarrollo urbano en zonas con pendientes mayores del 15%.

### 5.1.5 VEGETACIÓN.

La vegetación conforma de manera muy importante el paisaje natural, pues su papel escénico es muy obvio, su potencial en el uso recreacionales es de los más altos y tiene la ventaja de que se requiere poco mantenimiento y es prácticamente perpetua. Además de ser un elemento que donde quiera que se encuentre, mejora el clima y ejerce un efecto de

balance en el régimen de agua, además constituye de manera importante el paisaje natural.

El predominio de formas biológicas tales como árboles, arbustos o hierbas, sin tomar en consideración su posición taxonómica, conduce a distinguir diferentes tipos de vegetación, como bosque, matorral y pradera<sup>10</sup>.

La vegetación del municipio de Nueva San Salvador constituye bosques húmedos frescos subtropicales; bosques muy húmedos subtropicales y bosques muy húmedos montañosos bajos (ver mapa III-4). Las especies arbóreas más notables son: cedro, cortez negro, nances, ceiba, pepeto, tambor, bálsamo, capulín, copinol, roble y muchos otros.

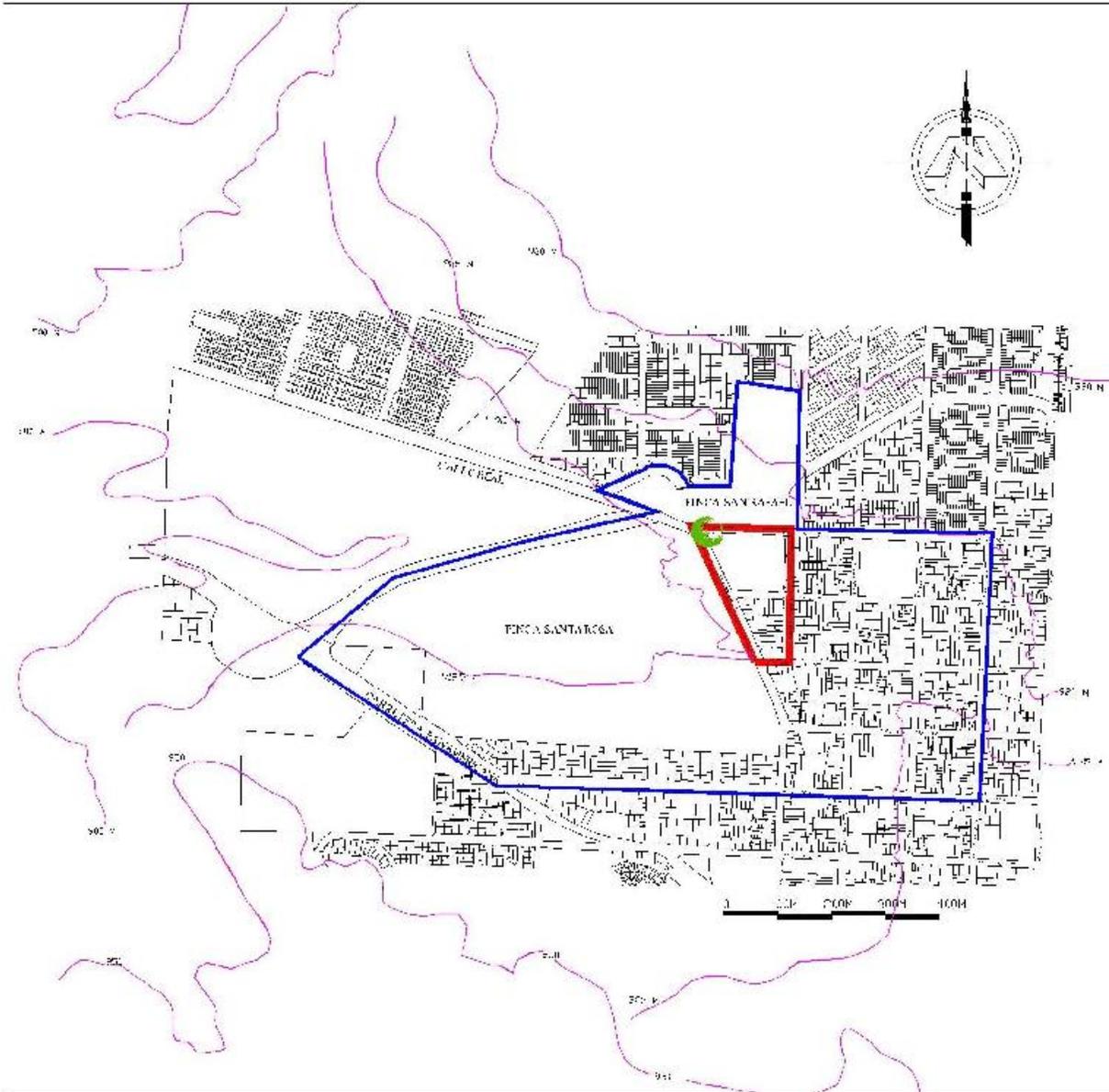
Dentro de la zona se encuentra una diversidad de árboles, entre ellos los ornamentales como laurel de la india, árbol de fuego, bambú, veranera, madrecaao, guarumo, palmeras, árbol de pito, pinos, flor amarillo, maquilishuat, San Andrés y árbol de ceiba, el cual constituye un elemento importante, dado que puede ser considerado como un ícono que identifique a la zona. Existen además arbustos en varias aceras de las edificaciones que complementan la vegetación existente del lugar. Así mismo hay diferentes tipos de árboles frutales como mango, jocote, guayaba, pepeto, aguacate, almendro, huerta.

En algunos sectores, donde no existe acera, los árboles se ubican de manera que representan una dificultad al momento de realizar una proyección de las aceras.

Los árboles de mayor tamaño y por ende los más antiguos se concentran en el predio ubicado entre la 14ª y 16ª Avenida Norte y 3ª y 5ª Calle Poniente, formando parte así de la vegetación ha ser tomada en cuenta para su conservación. El terreno también está rodeado de una exuberante y variada vegetación en el costado Poniente (finca Santa Rosa) predominando los árboles de café. (Ver gráfico III-5)

<sup>10</sup> [www.peruecologico.com.pe/glosario\\_v.htm](http://www.peruecologico.com.pe/glosario_v.htm)





UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

PLANO TOPOGRÁFICO

SIMBOLOGIA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRITICA
- CURVAS DE NIVEL

ESCALA: GRÁFICA PLANO: III-7.

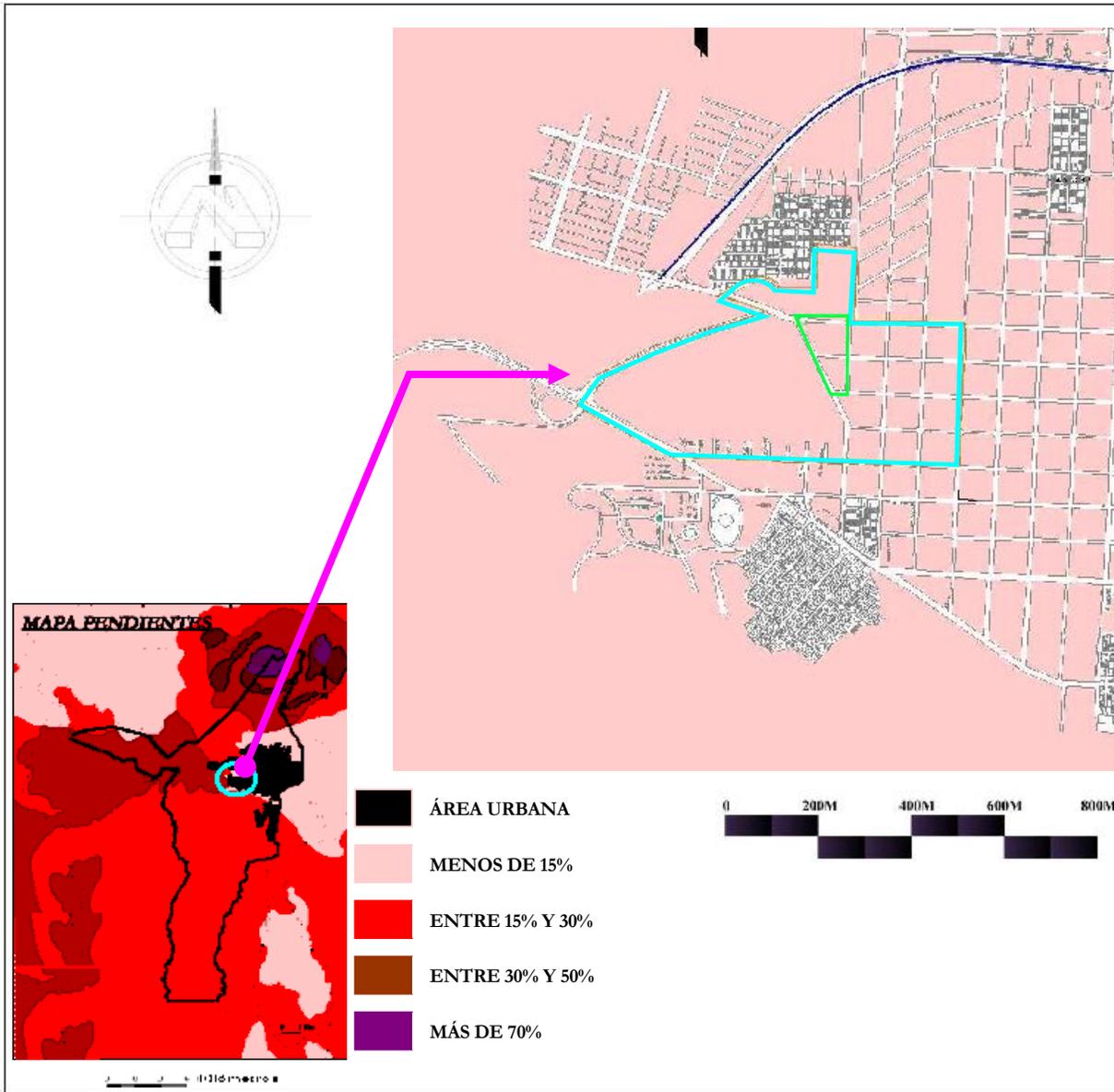
FECHA: JULIO 2007

FUENTE:

INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REHABILITACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
MAPA DE PENDIENTES

SIMBOLOGÍA:

- BVD. DIEGO DE HOLGUILIN
- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA

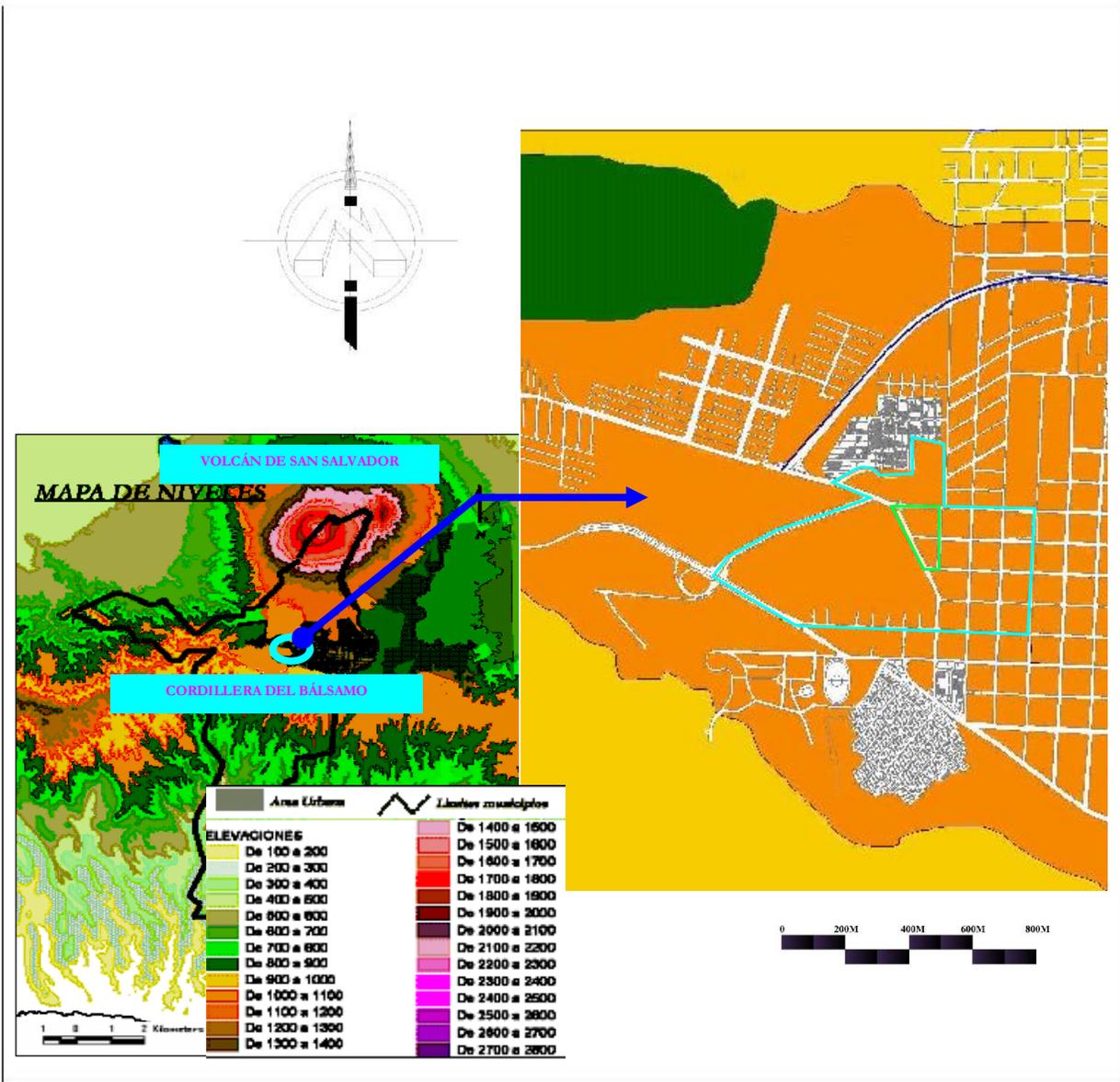
ESCALA: GRÁFICA MAPA: III-2

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES MARN 2001

PRESENTAR:

LOPEZ PEPEZ, FIDEL DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
SEGURA GÓTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA ELENA

CONTENIDO  
MAPA DE NIVELES

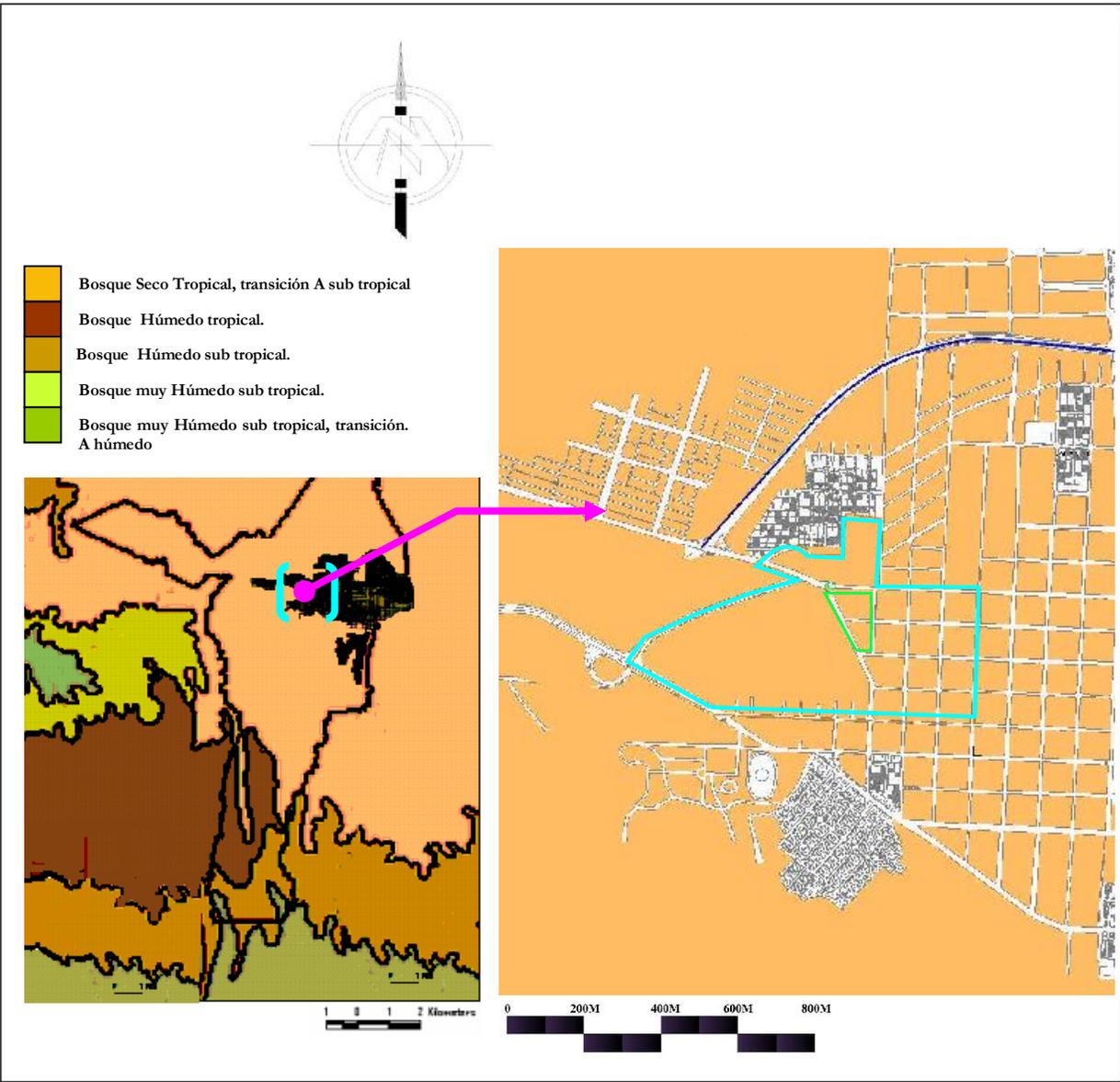
- SIMBOLOGÍA:**
- █ BVD. DIEGO DE HOLGUIN
  - █ ZONA DE ESTUDIO
  - █ ZONA CRÍTICA
  - █ DE 800 A 900 M
  - █ DE 900 A 1000 M
  - █ DE 1000 A 1100 M

ESCALA: MAPA III-3  
GRÁFICA:

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES MAR 2007

PRESENTA:  
LOPEZ PEREZ, FIDEL DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISOLA GLADYS  
SECURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SAN SALVADOR

CONTENIDO  
MAPEO DE VEGETACIÓN

SIMBOLOGÍA:

- AVENIDA CIELO DE COLOJÍN
- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA

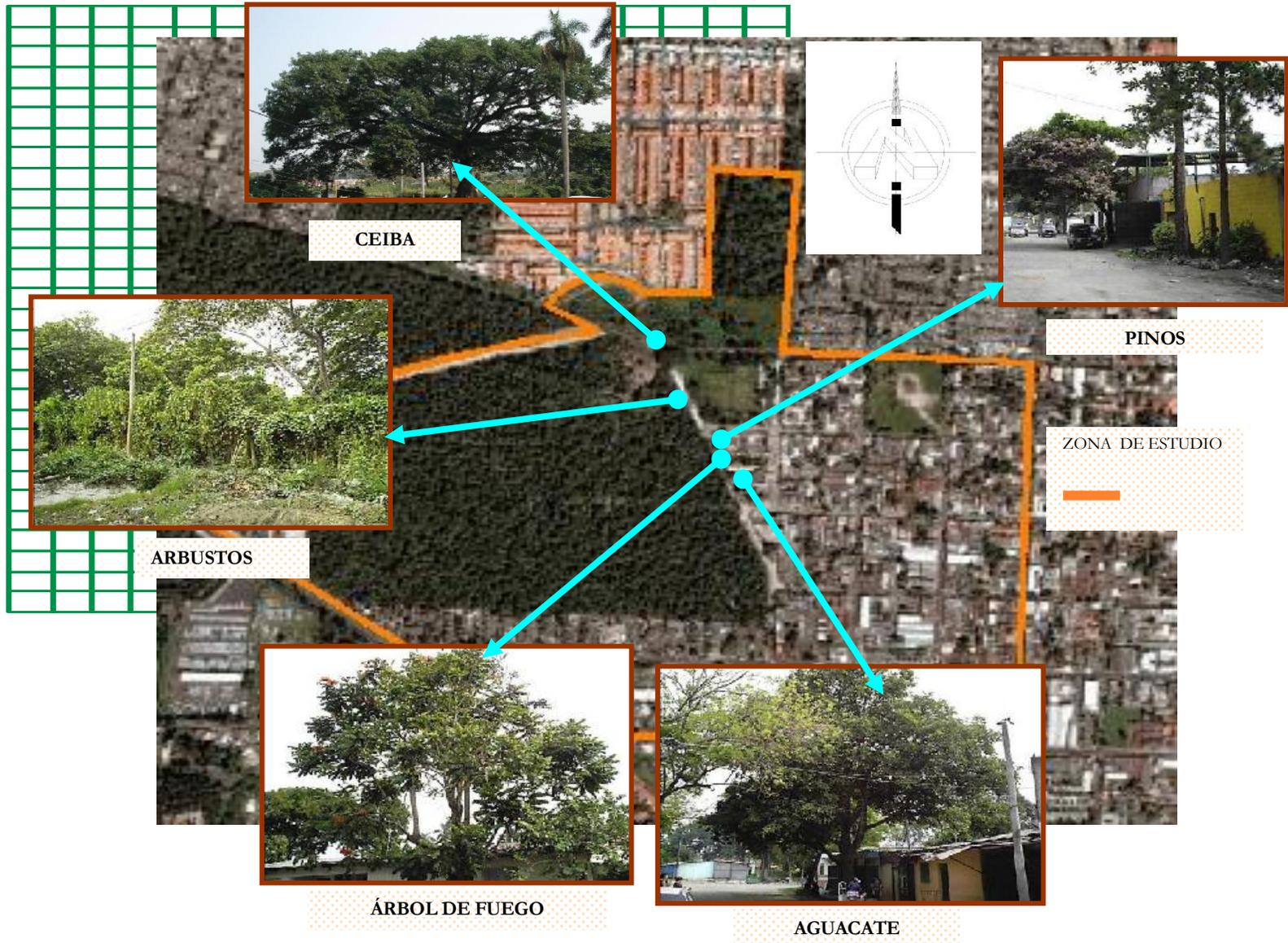
ESCALA: MAPEO III-4  
GRÁFICA.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES MAHN 2001

PRESENTA:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA CRUZ, MÓNICA DANIELA

Gráfico III-5: Vegetación.



### 5.1.6 GEOLOGÍA.

#### A. ROCAS.

El análisis geológico permite conocer el tipo de rocas que conforman el territorio de una ciudad o un terreno, los riesgos sísmicos que presentan y las zonas no aptas para ser edificadas por posibles riesgos geológicos (hundimientos, deslizamientos, etc.), al mismo tiempo, determinar la posibilidad de usar las rocas como material para la construcción (grava, arena, arcilla para fabricar ladrillos, tejas, etc.).

El municipio de Nueva San Salvador, está formado por diferentes formaciones volcánicas que traducen las diferentes etapas geológicas que ocurrieron en El Salvador. (Ver mapa III-4)

#### B. SUELOS.

Se agrupan en el municipio diferentes tipos de suelo que traducen numerosas estratificaciones volcánicas debidas principalmente al Volcán de San Salvador.

El municipio de Nueva San Salvador posee tres grandes tipos de suelos diferentes: **litosoles** al Norte sobre la parte alta del Volcán, **andisoles** en la mayor parte del municipio, incluyendo el área de estudio, y **litosoles, arcillo, rojizos** (ver mapa III-5). La característica del suelo andisoles (ver fotografía III-5) es la de ser de alta productividad; el suelo de litosoles es un suelo de potencial pobre y de poco rendimiento. Los suelos lotosoles, arcillo y rojizos son adaptados a todo tipo de cultivo y pueden ser de buena productividad si el suelo es protegido.

La fuerte fertilidad del suelo permitió al municipio tener una gran actividad agrícola que decrece desde los años 50. El municipio cuenta todavía con una actividad agrícola principalmente dirigida al café. Prueba de ello son las fincas que aún quedan en el área urbana y que se ubican dentro del área de



Fotografía III-5:  
TIPO DE SUELO:  
Andisoles.

estudio. La crisis del café como la presión del crecimiento urbano sobre el suelo agrícola (ligado a la especulación) han facilitado hasta hoy día este crecimiento urbano sin dificultad.

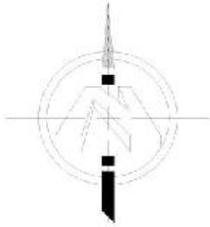
### 5.1.7 CONTAMINACIÓN<sup>21</sup>.

La contaminación es la introducción en un medio cualquiera de un contaminante, es decir, la introducción de cualquier sustancia o forma de energía con potencial para provocar daños, irreversibles o no, en el medio inicial.

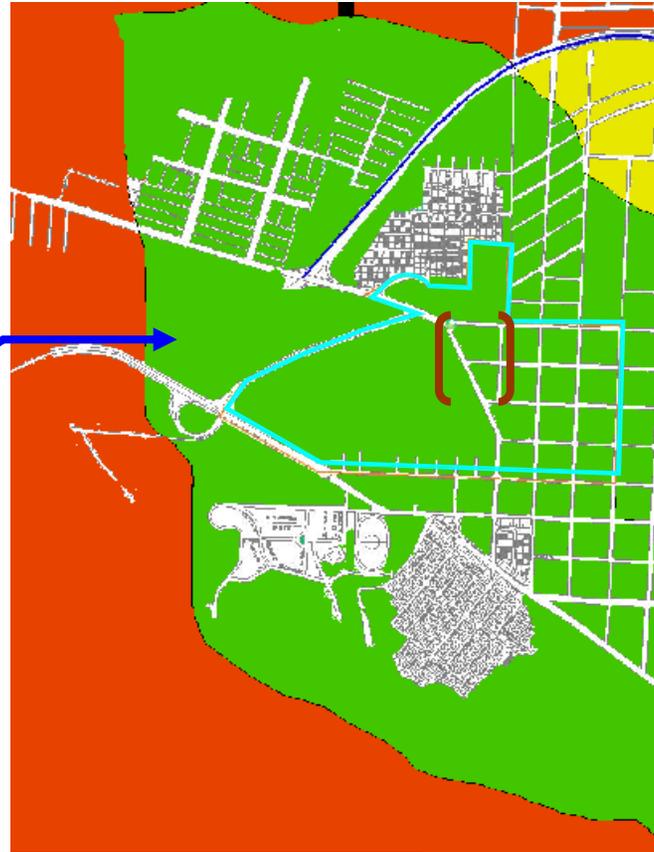
El contaminante puede ser cualquier agente (físico, químico o biológico) o bien de una combinación de varios agentes en lugares, formas y concentraciones tales que, sean o puedan ser nocivos para la salud, la seguridad o para el bienestar de la población, o que puedan ser perjudiciales para la vida vegetal o animal, o impidan el uso normal de las propiedades y lugares de recreación y goce de los mismos. La contaminación ambiental es también la incorporación a los cuerpos receptores de sustancias sólidas, líquidas o gaseosas, o mezclas de ellas, siempre que alteren desfavorablemente las condiciones naturales del mismo, o que puedan afectar la salud, la higiene o el bienestar del público.

La contaminación se clasifica según los grandes medios en la que se le puede encontrar, como más adelante se muestra.

<sup>21</sup> [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.conam.gob.pe/educamb/ycontam.htm](http://www.conam.gob.pe/educamb/ycontam.htm)  
[www.uces.edu.ar](http://www.uces.edu.ar)



**MAPA GEOLOGICO**



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

MAPA GEOLOGICO

LEYENDA:

- BARRIO DE 40 QUIN
- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRITICA
- FILOCANALIZACIONES ABUNDANTES Y FUERTES
- FILOCANALIZACIONES ESCASAS Y DEBILES VOLCANICAS (TOBACOLOR, CAÑE)
- FILOCANALIZACIONES ESCASAS Y DEBILES CORRIENTES DE LAVA INTERCALADAS
- EFUSIONES ANDISICAS BASALTICAS
- LUTITAS ARCILLAS E INCLINACIONES ARCILLAS
- FILOCANALIZACIONES ESCASAS (SILICA BLANCA)

ESCALA:

GRAFICA

MAPA:

III - 5

FECHA:

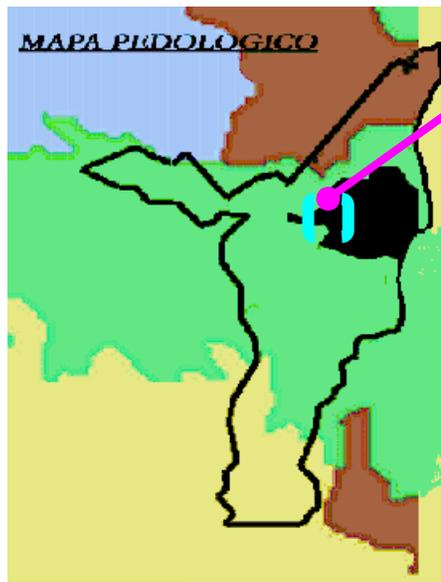
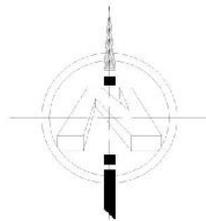
JULIO 2007

FUENTE:

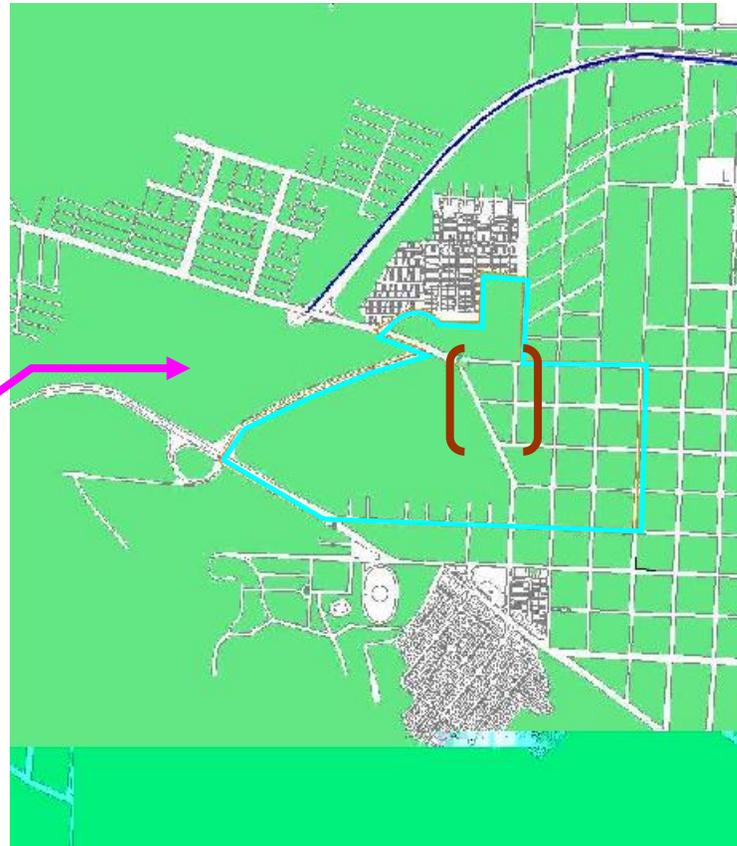
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES MAR 2001

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLORES MARA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, RONICA DANIELA



0 1 2 Kilómetros



0 200M 400M 600M 800M



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DE  
LOS RÍOS 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA FE DE LA

CONTENIDO:  
MAPA PEDOLÓGICO

LEYENDA:

-  ESTUO DE LOS RÍOS
-  ZONA DE ESTUDIO
-  LUNA CRÍTICA
-  LITÓLOES
-  ARENITAS
-  LAGUNAS ARBOLIZADAS

ESCALA: GRÁFICA MAPA: III-6

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE Y  
RECURSOS NATURALES MARX 2001

PRESENTAR:

LÓPEZ PÉREZ, FLORE DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISOLA GUACALLUPÉ  
SILGUERA ORTIZ, MÓNICA SANLLA

- **EL SUELO**



- **EL AIRE**



- **EL AGUA**



Así como también se puede clasificar en función de la **naturaleza del contaminante** y es este tipo de contaminación la que se encuentra presente en la zona de análisis.

#### **A. CONTAMINACIÓN VISUAL<sup>12</sup>.**

La contaminación visual se refiere al abuso de ciertos elementos “no arquitectónicos” que alteran la estética, la imagen del paisaje tanto rural como urbano, y que generan, a menudo, una sobre estimulación visual agresiva, invasiva y simultánea. Dichos elementos pueden ser carteles,

cables, chimeneas, antenas, postes y otros elementos, que no provocan contaminación de por sí; pero mediante la manipulación indiscriminada del hombre (tamaño, orden, distribución) se convierten en agentes contaminantes.

Este tipo de contaminación percibida a través del sentido de la vista expone diariamente a millones de personas, principalmente en las ciudades, a estímulos agresivos que las invaden y contra los cuales no existe ningún filtro ni defensa. Se ven así fachadas destruidas u ocultas por la superposición de carteles, estructuras metálicas y chimeneas.

La arquitectura aparece desvalorizada y miniaturizada; el cielo oculto por cables y antenas; el espacio público desvirtuado e invadido por postes, sostenes de carteles, refugios; el tránsito peatonal entorpecido; y la vegetación destruida.

La imagen de la zona se ve afectada por este tipo de contaminación principalmente:

1. Por las comunidades desplazadas localizadas sobre la 14ª y 16ª Avenida Norte. (Ver fotografía III-6)
2. Por el ripio arrojado por los pobladores sobre la 16ª Avenida Norte. (Ver fotografía III-7)
3. Postes del tendido eléctrico obstruyendo el tránsito peatonal. (Ver fotografía III-8)
4. Las paredes de algunos inmuebles están manchados con graffiti. (Ver fotografía III-9)
5. Existencia de tiraderos de basura dentro de la zona. (Ver fotografía III-10)
6. Estructuras en mal estado. (Ver fotografía III-11)
7. Exceso de cables del tendido eléctrico. (Ver fotografía III-12 y plano III-8)

---

<sup>12</sup> Fuente: ETULAIN J. C., FISCH S., LOPEZ I., PONCE N., 1996. *Ensayos Teóricos: La Ciudad y la Arquitectura. Praxis y Degradación Urbana. El Texto, el Contexto y su Articulación (La Plata, Argentina)*. Premio Anual de Arquitectura, Urbanismo, Investigación y Teoría 1996. C.A.P.B.A.



1. Fotografía III-6: Comunidades desplazadas.



2. Fotografía III-7: Ripio sobre la 16ª Av. Norte.



3. Fotografía III-8: Obstrucción por poste.



4. Fotografía III-9: Graffiti.



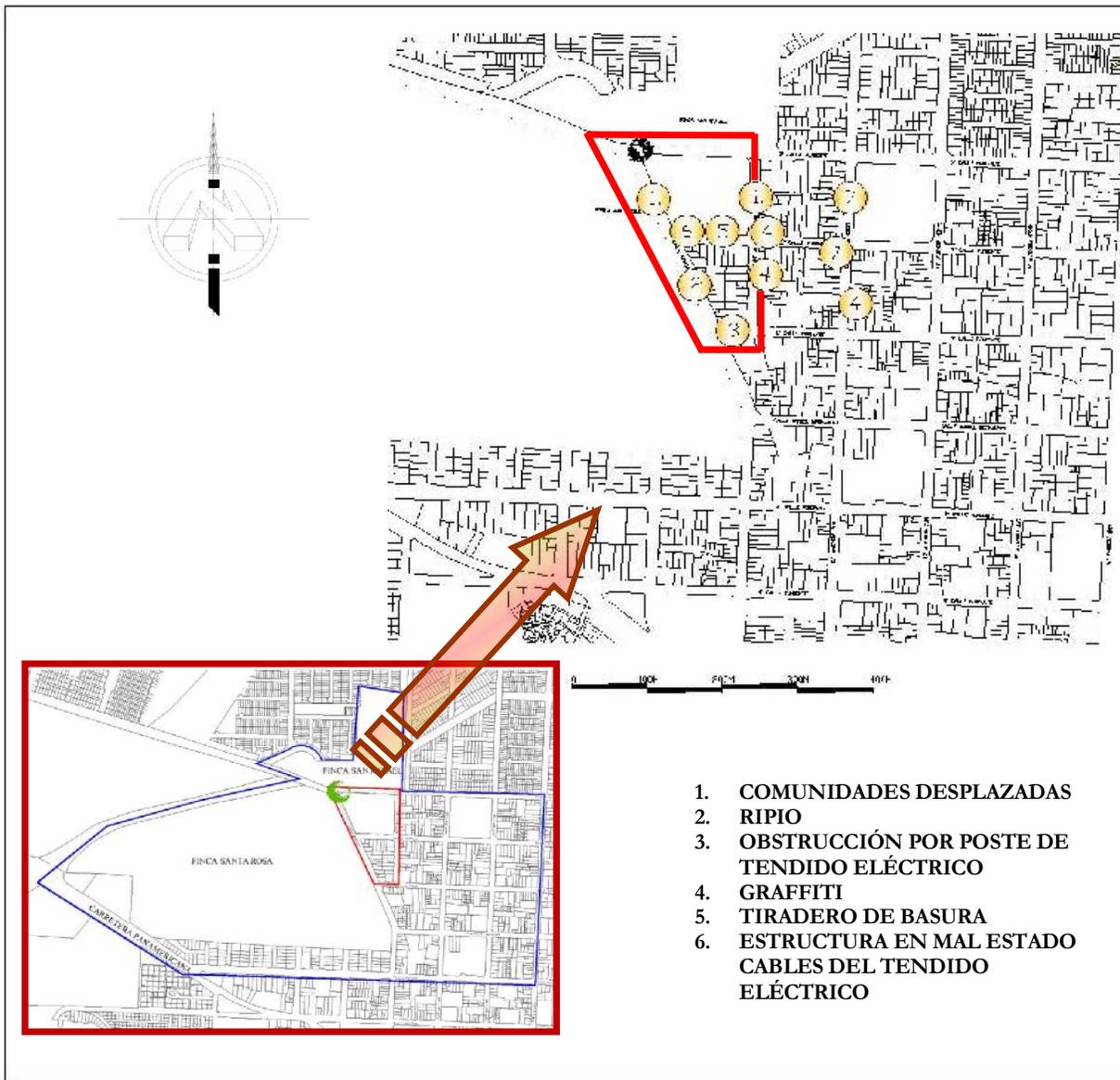
6. Fotografía III-11: Estructura en mal estado.



7. Fotografía III-12: Cables del tendido eléctrico.



5. Fotografía III-10: Tiradero de basura.



1. COMUNIDADES DESPLAZADAS
2. RIPIO
3. OBSTRUCCIÓN POR POSTE DE TENDIDO ELÉCTRICO
4. GRAFFITI
5. TIRADERO DE BASURA
6. ESTRUCTURA EN MAL ESTADO CABLES DEL TENDIDO ELÉCTRICO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVALORIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SAN TECLA

CONTENIDO: PLANO DE CONTAMINACIÓN VISUAL

LEYENDA

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRITICA
- UBICACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

ESCALA: GRÁFICA LÁMO: 1-8.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO

PRESTADORA

LOPEZ FERRER, FLOR DE MARIA  
 VELAZQUEZ, MARISOLA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA

## B. CONTAMINACIÓN AUDITIVA.

Es la contaminación debida al ruido provocado por las actividades industriales, sociales y del transporte, que puede provocar malestar, irritabilidad, insomnio, sordera parcial, etc.

Es la forma de contaminación más frecuente y subestimada. El ruido es un sonido que a determinada intensidad y tiempo de exposición produce daños (en algunos casos irreparables) en nuestra capacidad de audición, además de otras reacciones psicológicas y fisiológicas en nuestro organismo.

Entre las principales causas de contaminación por ruido se tienen:

- Ruido provocado por el tránsito vehicular, aéreo y ferroviario.
- Ruido de motores y maquinaria (al interior de las industrias).
- Construcciones arquitectónicas y reparaciones de carreteras (taladros, neumáticos, grúas, mezcladoras, etc.).
- Música estrepitosa (discotecas, fiestas, vendedores ambulantes, etc.)
- Aparatos domésticos.
- Explosiones (minería, petróleo, construcción civil, etc.).

Este tipo de contaminación se genera principalmente:

1. Sobre la 5ª Calle Poniente, ya que es una vía primaria por donde circula la mayoría del transporte colectivo, provocando ruido desde muy tempranas horas de la mañana. (Ver fotografía III-13)
2. La otra arteria que provoca esta contaminación es la 3ª Calle Poniente que contiene un alto flujo vehicular. (Ver fotografía III-14)
3. Los talleres mecánicos sobre la 14ª Avenida Norte (ver fotografía III-15), de carpintería ubicada sobre la 1ª Calle Poniente. (Ver fotografía III-16)
4. Así como también los talleres de estructuras metálicas en la 12ª y 10ª Avenida Norte. (Ver plano III-9)

## C. CONTAMINACIÓN OLFATIVA.

La contaminación debida al olor, que es una de las diferentes maneras de contaminación del aire, es admitida como un problema complejo relacionado con este tipo de contaminación.

El olor ofensivo es producido, generalmente, por bajas concentraciones de vapores orgánicos que, incluso, pueden producir reacciones en algunos casos "violentos" (náuseas, dolores de cabeza, irritaciones, insomnio, etc.) en las personas expuestas.

Los olores pueden afectar seriamente el sistema nervioso del ser humano y deteriorar el bienestar de sus hogares y de toda una comunidad. Los olores molestos, además, pueden afectar de manera significativa muchas actividades, como son el turismo y el comercio.

Este tipo de contaminación afecta la zona únicamente al costado Poniente del Mercado Dueñas (ver fotografía III-17), sobre la 12ª Avenida Norte.

En el área de esta edificación destinada para la ubicación de la basura (contenedor) en espera del camión recolector, esta situación es perceptible solamente cuando el depósito esta abierto. (Ver Plano III-10)





1. Fotografía III-13: Tránsito vehicular sobre 5ª Calle Poniente.



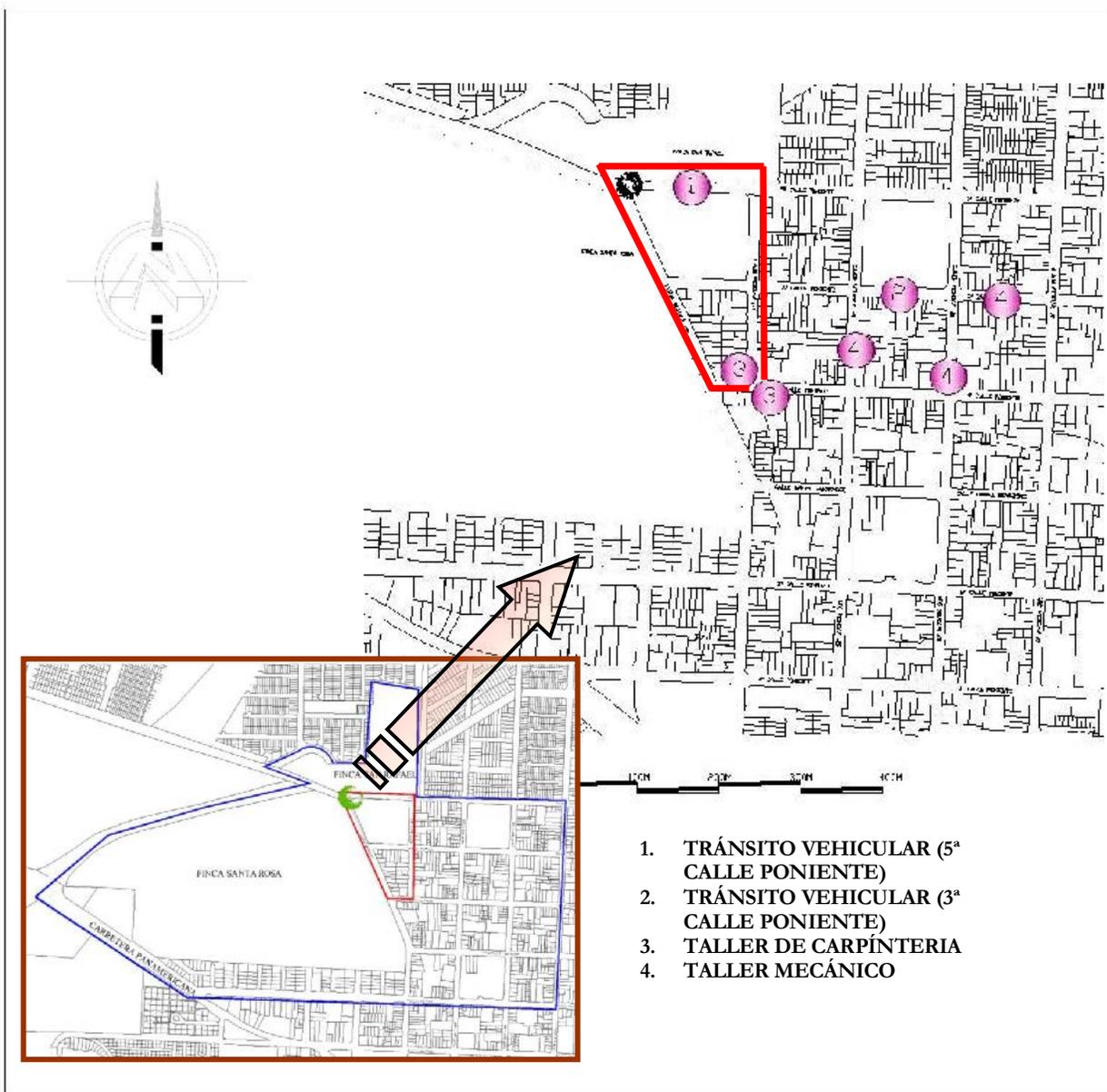
2. Fotografía III-14: Tránsito vehicular sobre 3ª Calle Poniente.



3. Fotografía III-15: Taller de carpintería.



4. Fotografía III-16: Taller mecánico.



1. TRÁNSITO VEHICULAR (5ª CALLE PONIENTE)
2. TRÁNSITO VEHICULAR (3ª CALLE PONIENTE)
3. TALLER DE CARPINTERIA
4. TALLER MECÁNICO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE CONTAMINACIÓN AUDITIVA

LEYENDA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- UBICACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

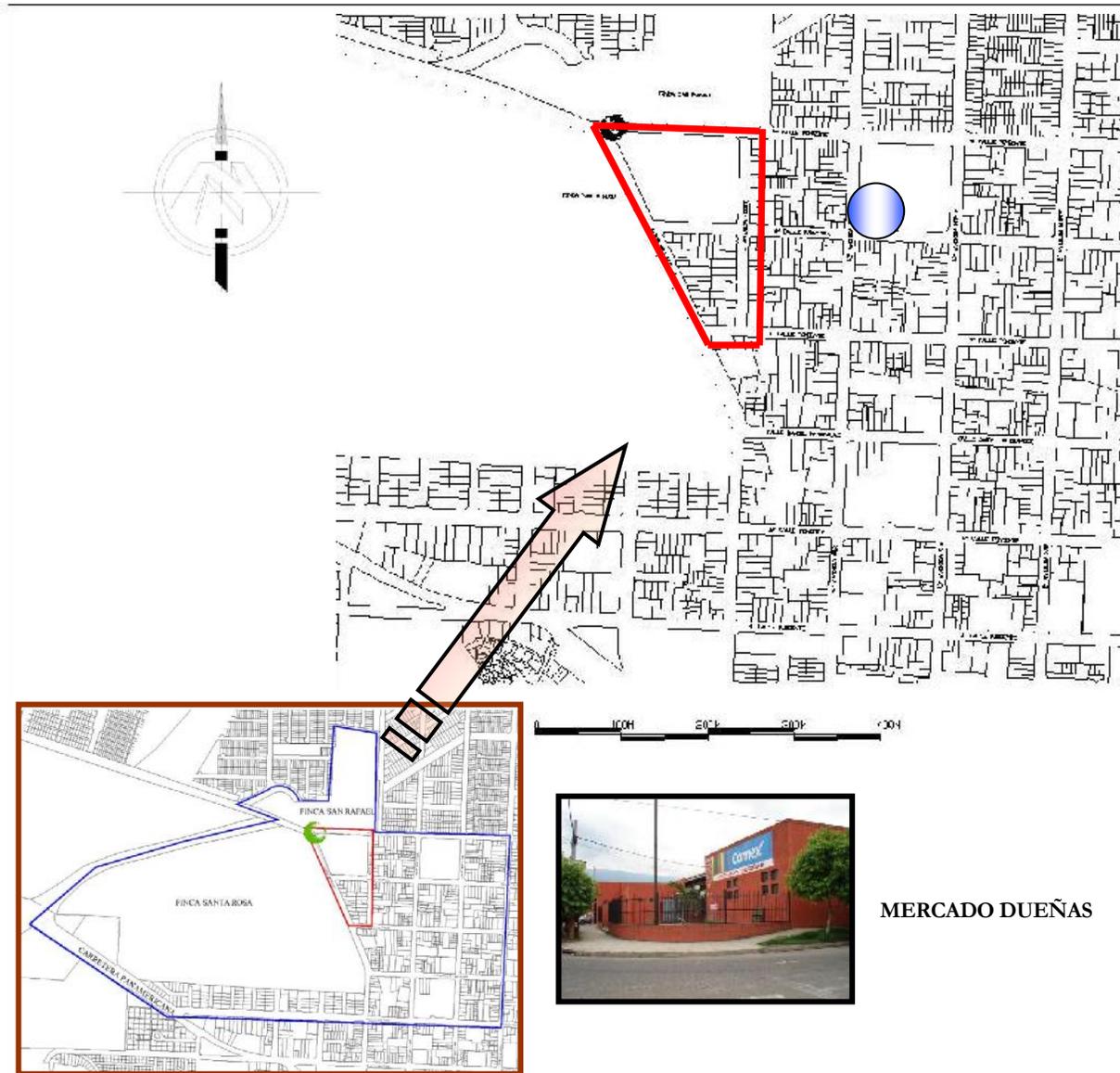
ESCALA: PLANO GRÁFICA 1-9.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ FERRER, FLOR DE MARÍA  
MOLINA RIVERA, MARIBEL GUADALUPE  
SEGURA CRUZ, MÓNICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE CONTAMINACIÓN CUALITATIVA.

SIMBOLOGÍA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- UBICACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

TÍTULO:	GRÁFICO:	PLANO:
	04	III-01
FECHA:	JULIO 2007	
FUENTE:	INVESTIGACIÓN DE CAMPO.	

PRESENTAR:

LOPEZ PUEZ, FOS DE MARA  
MELIA BARRERA, MARISOL GUADALUPE  
SECURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## D. CONTAMINACIÓN POR DESECHOS.

Se refiere a la presencia de contaminantes en el [suelo](#), principalmente debidos a actividades industriales (almacenes, vertidos ilegales), vertido de residuos sólidos y residuos líquidos.

### D.1 Desechos Sólidos<sup>13</sup>.

La basura es todo aquello considerado como desecho y que se necesita eliminar. La basura es un producto de las actividades humanas al cual se le considera sin valor, repugnante e indeseable por lo cual normalmente se le incinera o coloca en lugares predestinados para la recolección para ser canalizada a tiraderos o vertederos, rellenos sanitarios u otro lugar. Actualmente, se usa ese término para denominar aquella fracción de residuos que no son aprovechables y que por lo tanto debe ser tratada ó dispuesta para evitar problemas sanitarios ó ambientales.

En el área de estudio existen zonas en donde las personas arrojan la basura creando promontorios que afectan la imagen, el ambiente y la salud de los habitantes.

Estos promontorios se encuentran cerca de las comunidades desplazadas específicamente en el terreno baldío al final de la 3ª Calle Poniente. (Ver fotografía III-18, III-19 y plano III-11)



Fotografía III-18: Tiraderos de basura.



Fotografía III-19: Tiraderos de basura.

### D.2 Desechos líquidos.



Son todos aquellos residuos no sólidos vertidos de desechos industriales (presencia de metales y evacuación de aguas a elevada temperatura) y de [aguas servidas](#) (saneamiento de poblaciones).

Este tipo de contaminación se da específicamente en un tramo de la 14ª Avenida Norte, donde se localiza la comunidad Bendición de Dios, debido a que sus habitantes, no poseen servicio de drenaje, el desalojo de las aguas servidas se hace directamente sobre la calle. (Ver fotografía III-20)

Este problema también se encuentra sobre la 16ª Avenida Norte (ver fotografía III-21) y la 1ª Calle Poniente que es causado por el estancamiento de las aguas lluvias, por falta de un sistema de drenaje, como se mencionó anteriormente, de la misma.

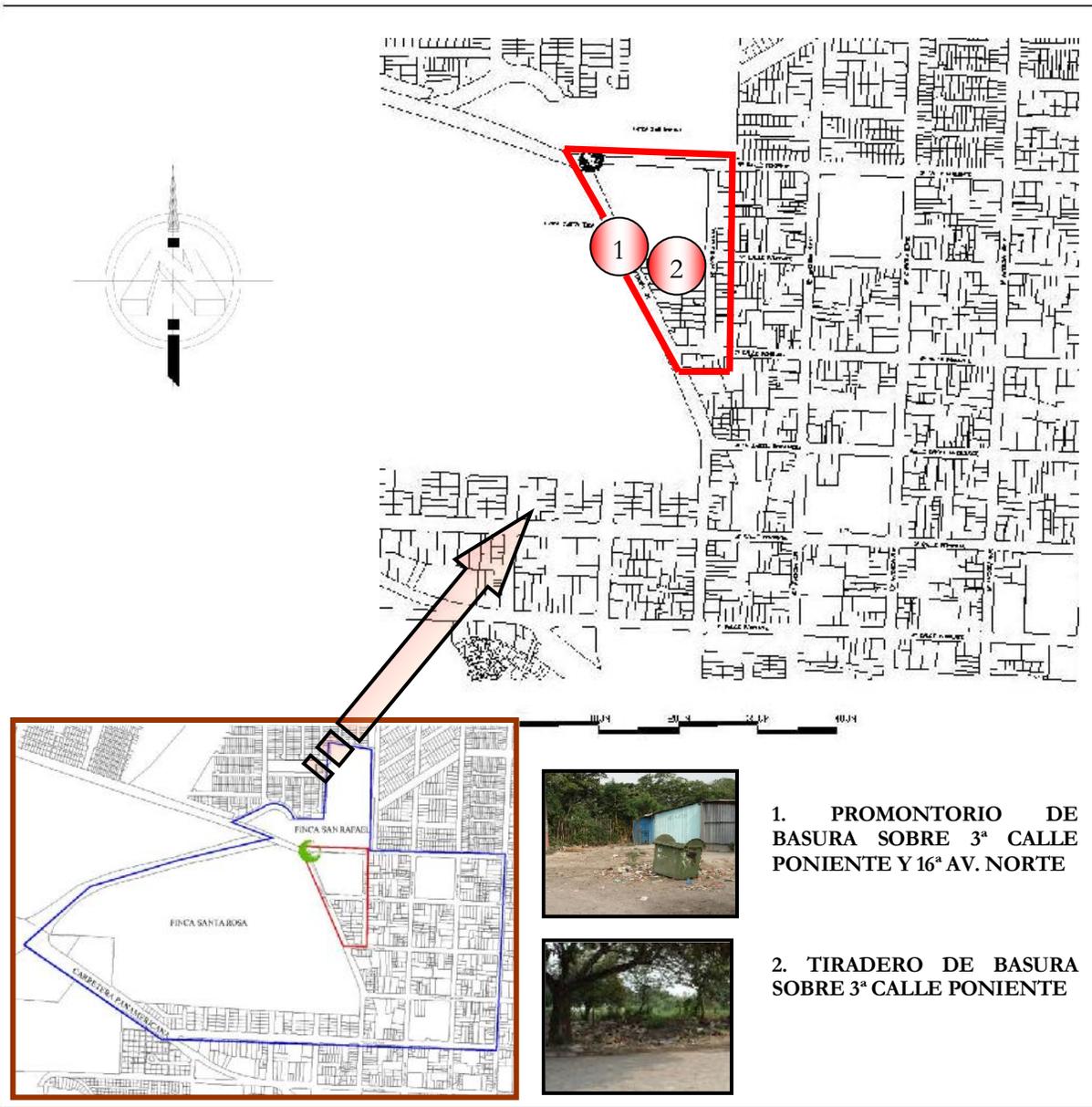


Fotografía III-20: Aguas servidas sobre 14ª Av. Norte.



Fotografía III-21: Agua sobre 16ª Av. Norte

<sup>13</sup> <http://es.wikipedia.org/wiki/Basura>"





UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

---

PROYECTO II  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

---

CONTENIDO:  
PLANO DE CONTAMINACIÓN POR  
RESIDUOS SÓLIDOS.

---

SÍMBOLOS A:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
-  UBICACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

---

ESCALA: GRÁFICA	PLANO: II 11
--------------------	-----------------

---

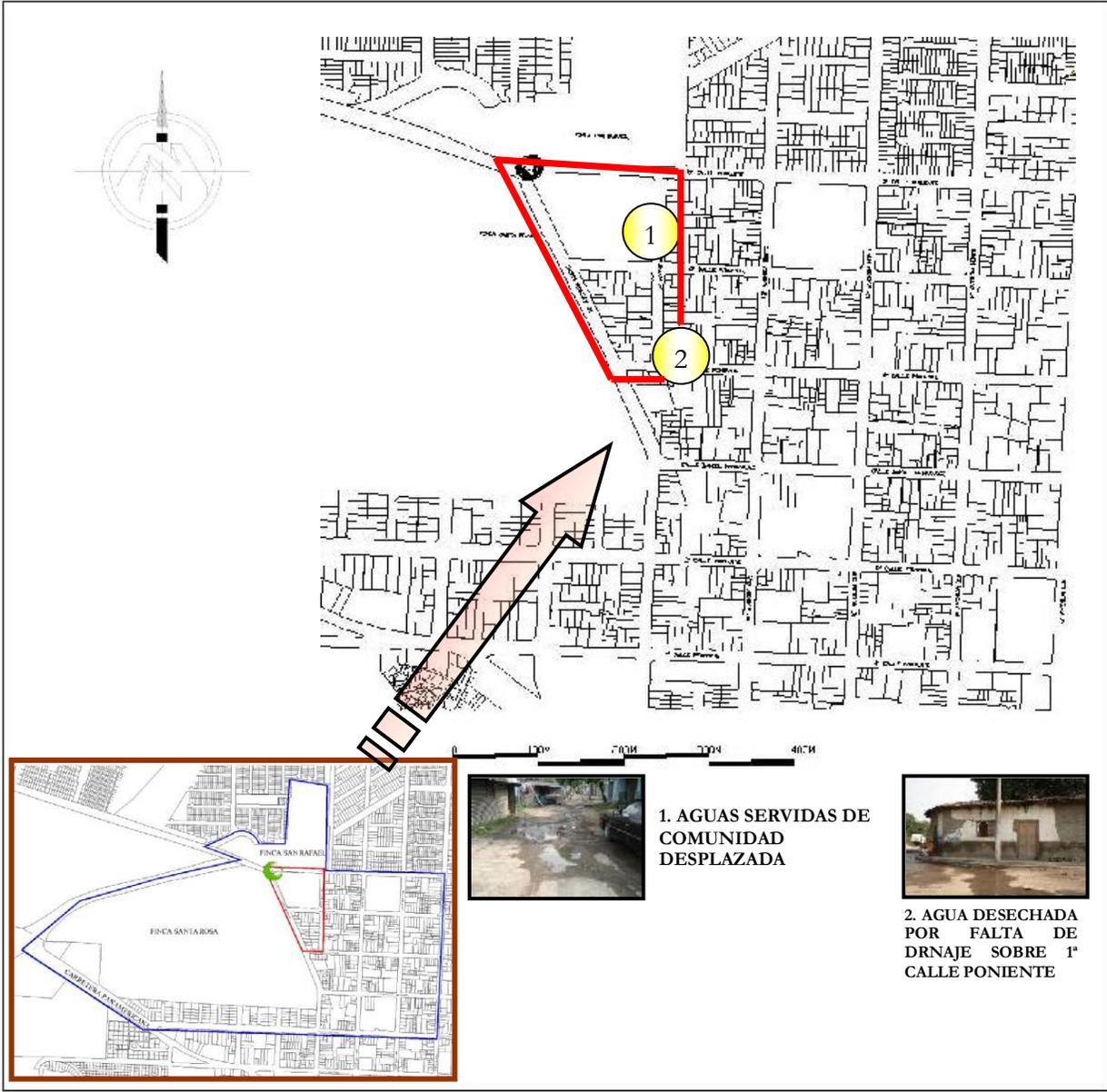
FECHA:  
JULIO 2007

---

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

---

ELABORAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISOL GUADALUPE  
SOLÍS DEJES, MONICA DANIELA



1. AGUAS SERVIDAS DE COMUNIDAD DESPLAZADA



2. AGUA DESECHADA POR FALTA DE DRAJE SOBRE 1ª CALLE PONIENTE



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-OCCIDENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA FE DE A.

CONTENIDO:  
PLANO DE CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS

SIMBOLOGÍA:

 ZONA DE ESTUDIO

 ZONA CRÍTICA

 UBICACIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

ESCALA: GRÁFICA PLANO: II-12.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLORE DE MARIA  
MEJA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SOLERA ORTIZ, MONICA TANFIA

### 5.1.8 RIESGOS.

Riesgo es el daño potencial que puede surgir por un proceso presente o suceso futuro.

Diariamente en ocasiones se le utiliza como sinónimo de probabilidad, pero en el asesoramiento profesional de riesgo, este combina la probabilidad de que ocurra un evento negativo con cuanto daño dicho evento causaría. Es decir, en palabras claras, el riesgo es la posibilidad de que un peligro pueda llegar a materializarse.

#### A. TIPOS DE RIESGOS.

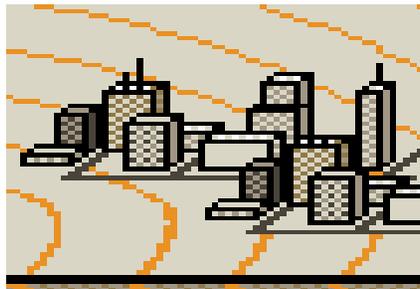
Los riesgos se pueden clasificar en:

- **RIESGOS FÍSICOS.**
  - **Terremotos.**
  - **Deslizamientos**
  
- **RIESGOS SOCIALES.**
  - **Delincuencia.**
  - **Accidentes de Tránsito.**

#### A.1 RIESGOS FÍSICOS.

Son todas aquellas amenazas de tipo natural que ponen en peligro la vida de las personas. Entre los que se puede mencionar:

- **Terremotos.**



temblar la tierra.

Los terremotos se producen cuando las tensiones acumuladas por la deformación de las capas de la tierra se liberan bruscamente. Se rompen las masas de rocas que estaban sometidas a fuerzas gigantescas, reordenándose los materiales y liberando enormes energías que hacen

El Salvador es un país altamente sísmico, estos fenómenos naturales han marcado la historia salvadoreña desde sus inicios. La razón de esta característica del país es por la presencia de numerosas fallas geológicas dentro del territorio como lo muestra el plano III-13, en el se puede observar las fallas más cercanas a la zona de análisis y que ponen en riesgo la ciudad.

- **Deslizamientos<sup>14</sup>.**

Los deslizamientos de laderas, desprendimientos de rocas y aludes de nieve son algunos de los procesos geológicos más comunes en la superficie de la Tierra. Forman parte del ciclo natural del terreno ya que la erosión y la gravedad actúan constantemente para transportar materiales de las zonas más altas hacia abajo.

Se producen deslizamientos cuando capas enteras de terreno se mueven sobre el material firme que tienen por debajo. En su movimiento siguen uno o varios planos de corte del terreno. (Ver gráfico III-6)

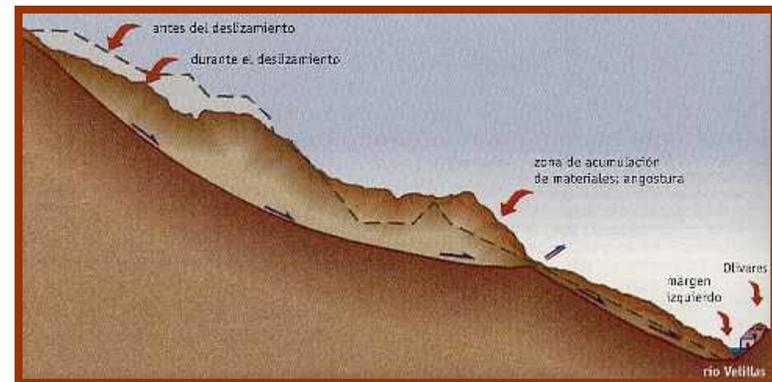
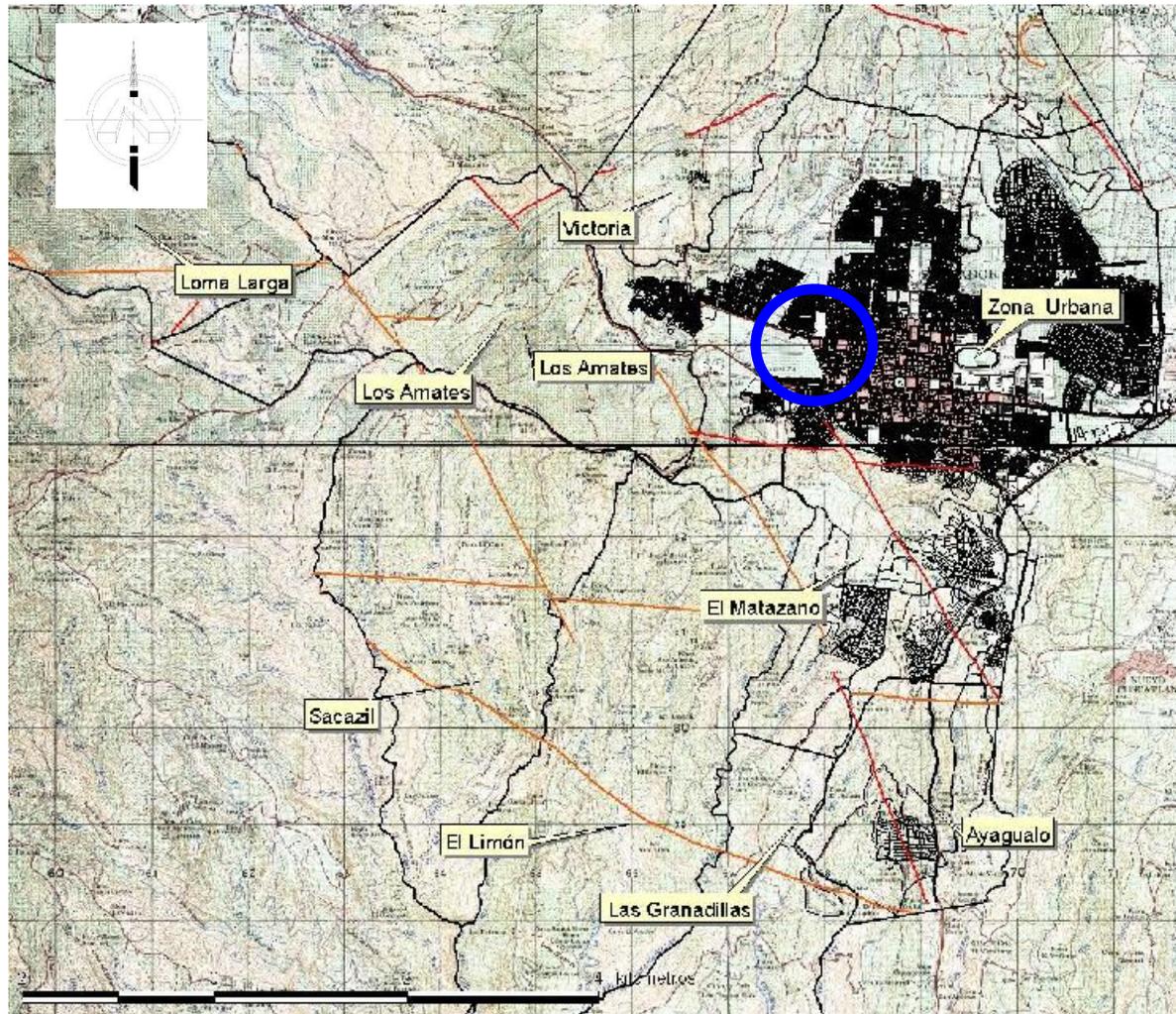


Gráfico III-6: Esquema de deslizamientos.

A raíz del terremoto de enero 2001, estudios de geología de diferentes instituciones (Geólogos del Mundo y Consorcio C.Lotti&Associati) fueron solicitados por la Alcaldía y el gobierno central y presentaron algunas medidas poniendo de manifiesto la necesidad de una regulación urbana de los riesgos.

<sup>14</sup> Fuente: <http://es.wikipedia.org/wiki/Riesgo>".



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVIATUACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTIENE:

PLANO DE FALLAS GEOLÓGICAS

SIMBOLOGÍA:

- ZONA DE ESTUDIO
- FALLA GEOLÓGICA

ESCALA: GRÁFICA PLANO: 11-1-1

FECHA: JULIO 2027

FUENTE:  
A PARTIR DEL MAPA DE FALLAS GEOLÓGICAS DE INET

PRESENTAN:  
LOPEZ FERRER, FLOR DE MARÍA  
MOLINA RIVERA, MARIELLA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

La primera medida fue una propuesta de zonificación de las zonas de riesgos geológicos<sup>15</sup>, en el que se indica las zonas de mayor riesgo por deslizamiento y derrumbes. (Ver plano III-14)

La ciudad de Santa Tecla se ve amenazada por este tipo de desastre natural por la presencia de la Cordillera del Bálsamo, localizada al Sur de la ciudad que puede presentar deslaves y derrumbes a causa de las constantes lluvias y sismos, sin embargo como se puede observar en el plano III-16 el área que comprende nuestro estudio se encuentra fuera de las zonas consideradas peligrosas.

## A.2 RIESGOS SOCIALES.

Son todas aquellas amenazas que ponen en peligro la integridad de los seres humanos.

Entre estos tipos de riesgos se pueden mencionar:

### o Delincuencia.



Es un problema social que afecta a todo el país, la ciudad de Santa Tecla no es la excepción, específicamente la zona entre la 14ª y 16ª Avenida Norte es catalogada como una de las

más peligrosas de la ciudad con un alto riesgo delincriminal.

En el plano III-15 se observa de acuerdo a los antecedentes registrados por la Policía Nacional Civil (PNC) los riesgos más comunes en la ciudad, entre los que se destacan: los homicidios, el que muestra el área analizada con cierta incidencia de este tipo de delito.

En efecto, según la PNC, Santa Tecla registra la mayor concentración de delitos en la zona central de la ciudad y particularmente alrededor de los parques. Cabe notar que los delitos son principalmente hurtos y robos: 93%

<sup>15</sup> Apoyo urbano 2003.

de los 1226delitos denunciados en 2002<sup>16</sup>. Así como la existencia de 40 homicidios que no responden a una lógica espacial específica.

Aunque el municipio de Nueva San Salvador cuenta con “una mejor reputación” de seguridad que otros municipios del AMSS del oriente o Norte, comunidades como el centro sufren una reputación de lugar peligroso. Sin embargo, tanto las zonas de alta concentración de delitos como las comunidades no son las zonas con mayor índice de delincuencia como la reputación y la idea común lo dan a pensar

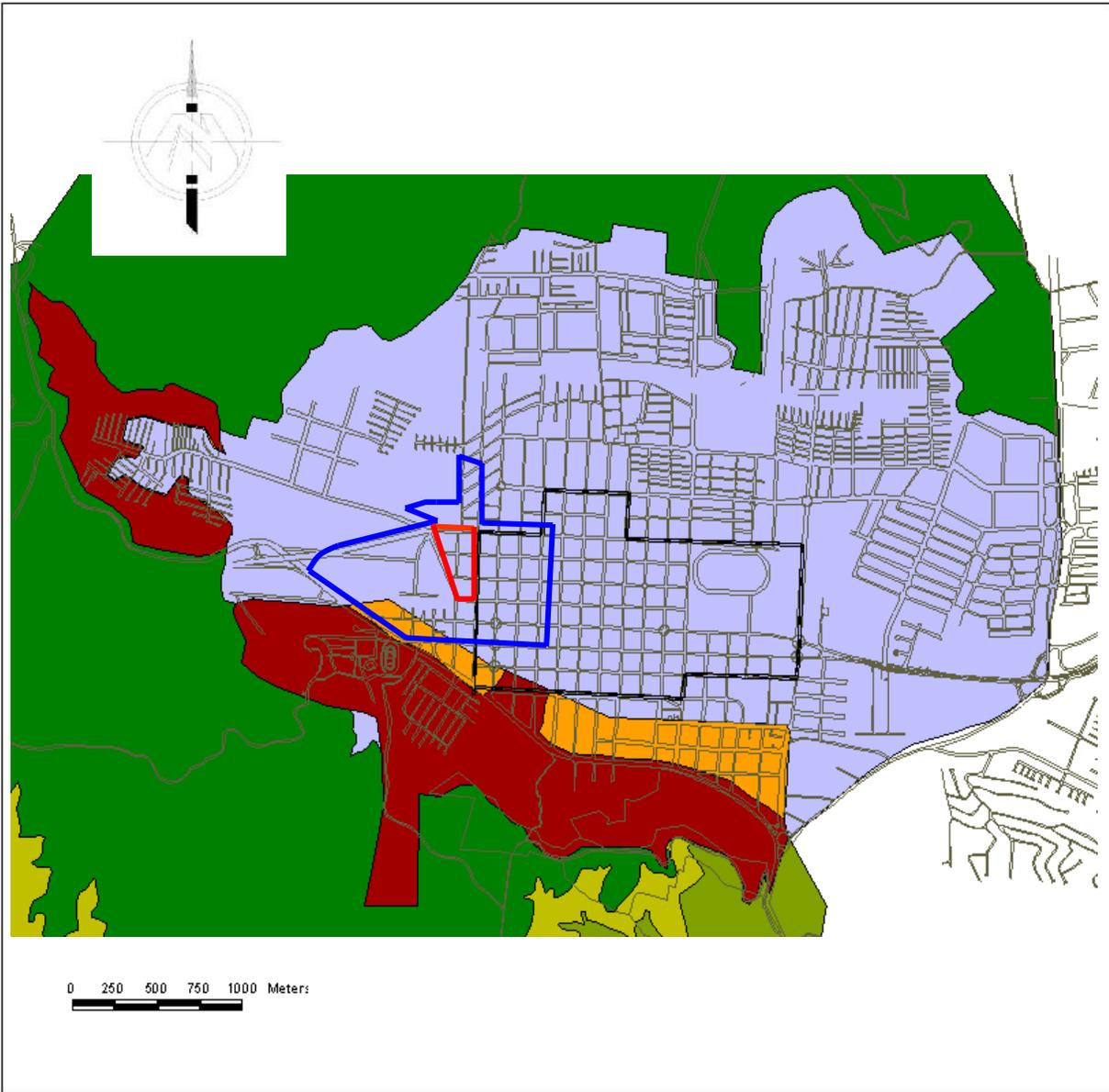
### o Accidentes de Tránsito.



La zona también es afectada por accidentes de tránsito causados por el exceso de velocidad por parte de los conductores que se desplazan a través de las diferentes vías de circulación, una de las que presenta este tipo de riesgo

es la 5ª Calle Poniente que conforma uno de los límites del área de estudio. (Ver plano III-16)

<sup>16</sup> Fuente: Apoyo Urbano 2003.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVISIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTIENE  
PLANO DE RIESGOS POR  
DESPLAZAMIENTO

SIMBOLOGÍA:

— ZONA DE ESTUDIO

— ZONA CRÍTICA

— ZONA DE ALTO RIESGO

— ZONA DE RIESGO MODERADO

— ZONA URBANA

ESCALA:  
GRÁFICA

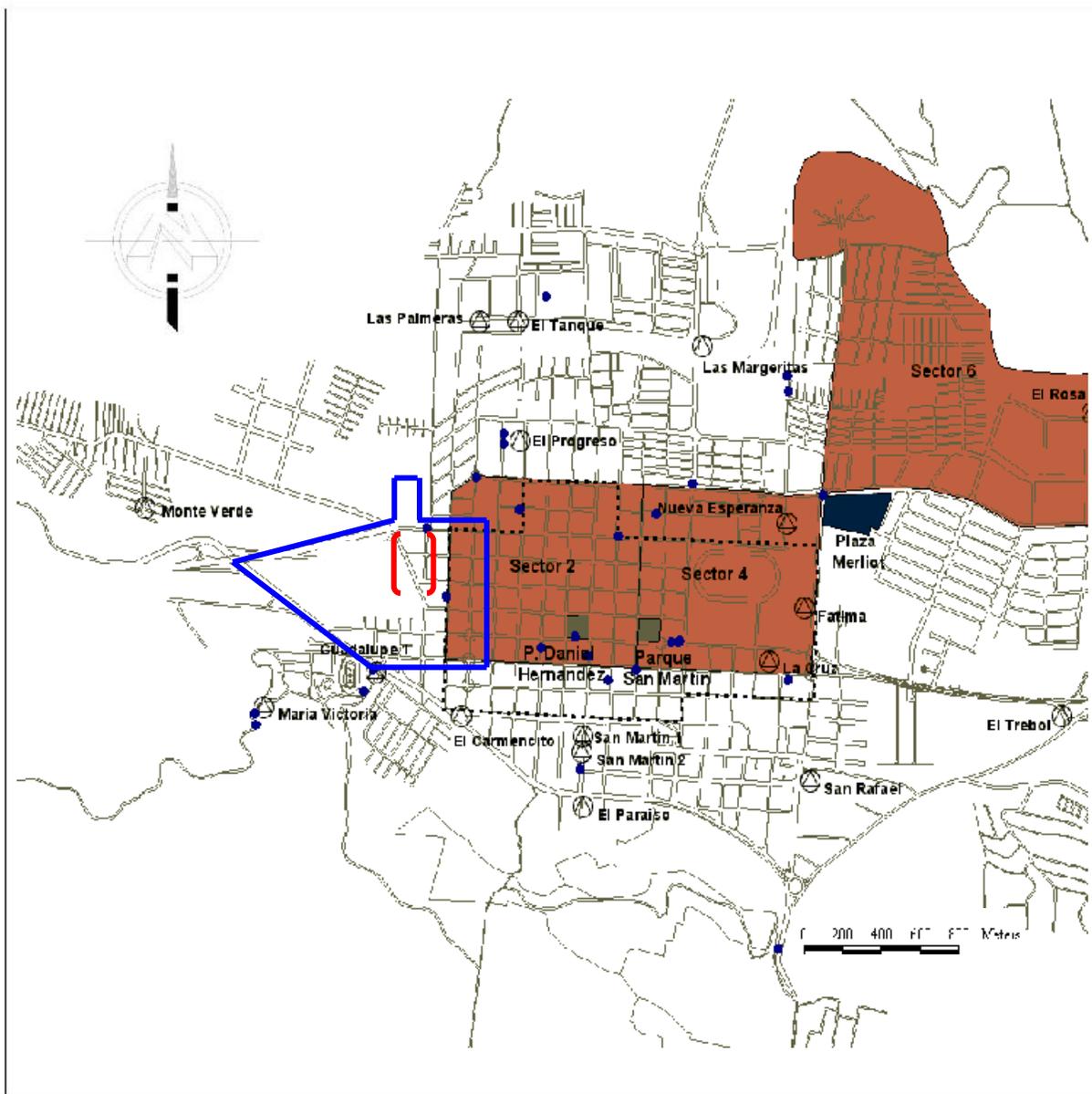
PLANO:  
1-14

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
ZONA DE RIESGOS A PARTIR DE MAPA DE  
COMPLECIÓN DE TERRENO ELABORADO POR EL SERVICIO  
DEL MUNDO EN FEBRERO 2001

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA PERERA, KARISE A GUADALUPE  
SOLÍS PEREZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE INCIDENCIA DEL NOJUCIAL

SIMBOLOGÍA

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- COMIDORES
- ÍNDICE DE ALTO DE DELITOS
- PARQUES
- COMUNIDADES
- CENTRO HISTÓRICO

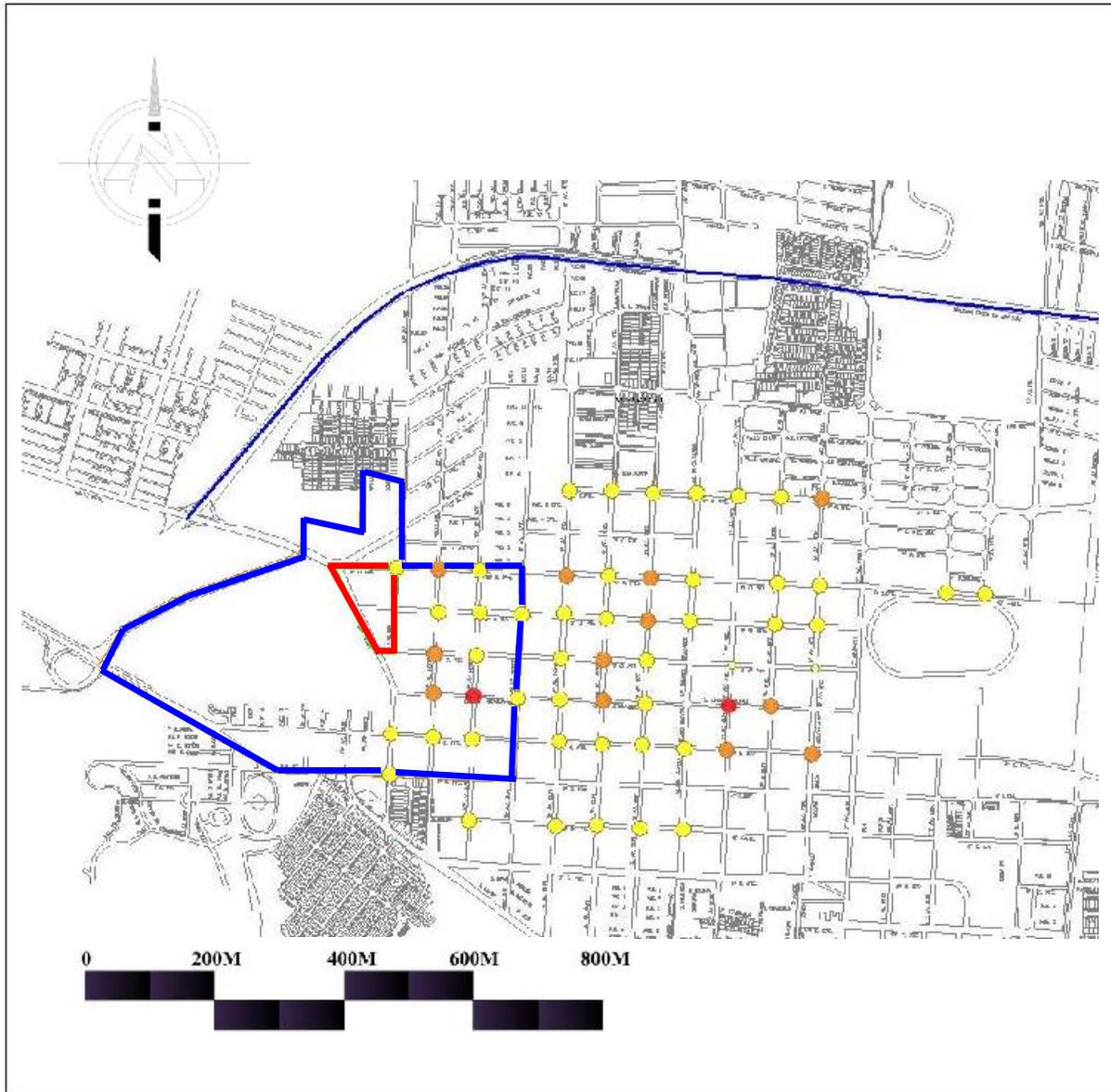
ESCALA: GRÁFICA PLANO: 1-15.

FECHA: JULIO 2007

TÍTULO: APOYO URBANO

PRESENIAS:

LOPEZ FERRIZ, HIBR DE MARIA,  
MEJA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROYECTO DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DE  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE RIESGO POR ACCIDENTE DE  
TRÁNSITO

**SIMBOLOGÍA:**

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- BVLDT. DECO DE HÓLGUIN
  
- BAJA CONCENTRACIÓN DE ACCIDENTES
- MEDIA CONCENTRACIÓN DE ACCIDENTES
- ALTA CONCENTRACIÓN DE ACCIDENTES

ESCALA: GRÁFICA      PLANO: III 16.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
A PARTIR DE PLANO DE  
APOYO URBANO 2002

PROYECTAR:  
LOPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARCELA SUAREZ  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## 5.2 ANÁLISIS FÍSICO CULTURAL.

### 5.2.1 COMUNIDADES.

A raíz de los terremotos del 2001 la zona en estudio fue utilizada por la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima FUNDASAL para la reubicación de personas afectadas por estos fenómenos naturales, dando origen a dos comunidades:

- Bendición de Dios que se ubica sobre la 14ª Avenida Norte.
- 13 de enero sobre la 16ª Avenida Norte.

Además de éstas existe, una tercera comunidad denominada **Enmanuel** (ver fotografía III-22), la cual ya formaba parte de la zona, ya que sus habitantes eran colonos de la finca San Rafael.

Estas comunidades están compuesta por 41 familias para hacer un total de 128 habitantes.

La infraestructura que éstas poseen en cuanto a vivienda se refiere, son estructuras a base de lámina con un área aproximada de 6.85 metros cuadrados. Cuentan además con el servicio de agua potable y energía eléctrica.



Fotografía III-22: Comunidades desplazadas.

### 5.2.2 INFRAESTRUCTURA.

El análisis de las distintas redes de infraestructura señala las zonas de la ciudad que no cuentan con el servicio y aquellas que lo tienen en forma deficiente, de modo que se puedan establecer las acciones necesarias a tomar en cuenta para darle solución a los problemas del mismo.

Como ya se mencionó anteriormente la infraestructura urbana corresponde a las redes de agua potable, alcantarillado ó drenaje; electricidad y telefonía.

**AGUA POTABLE:** el agua es vital para los seres humanos, que la necesitan para sus labores diarias.



El agua es un recurso limitado que debe recogerse cada vez más cuidadosamente. La fuente de agua más importante es la lluvia, que puede recolectarse directamente en cisternas y embalses, a través de pozos o de la cuenca de captación, nombre que recibe la red de arroyos,

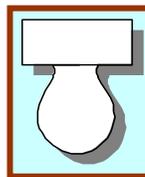
riachuelos y ríos de una zona determinada.

Las redes de agua potable están constituidas por las fuentes de abastecimiento, tuberías, tanques de almacenamiento y plantas de bombeo.

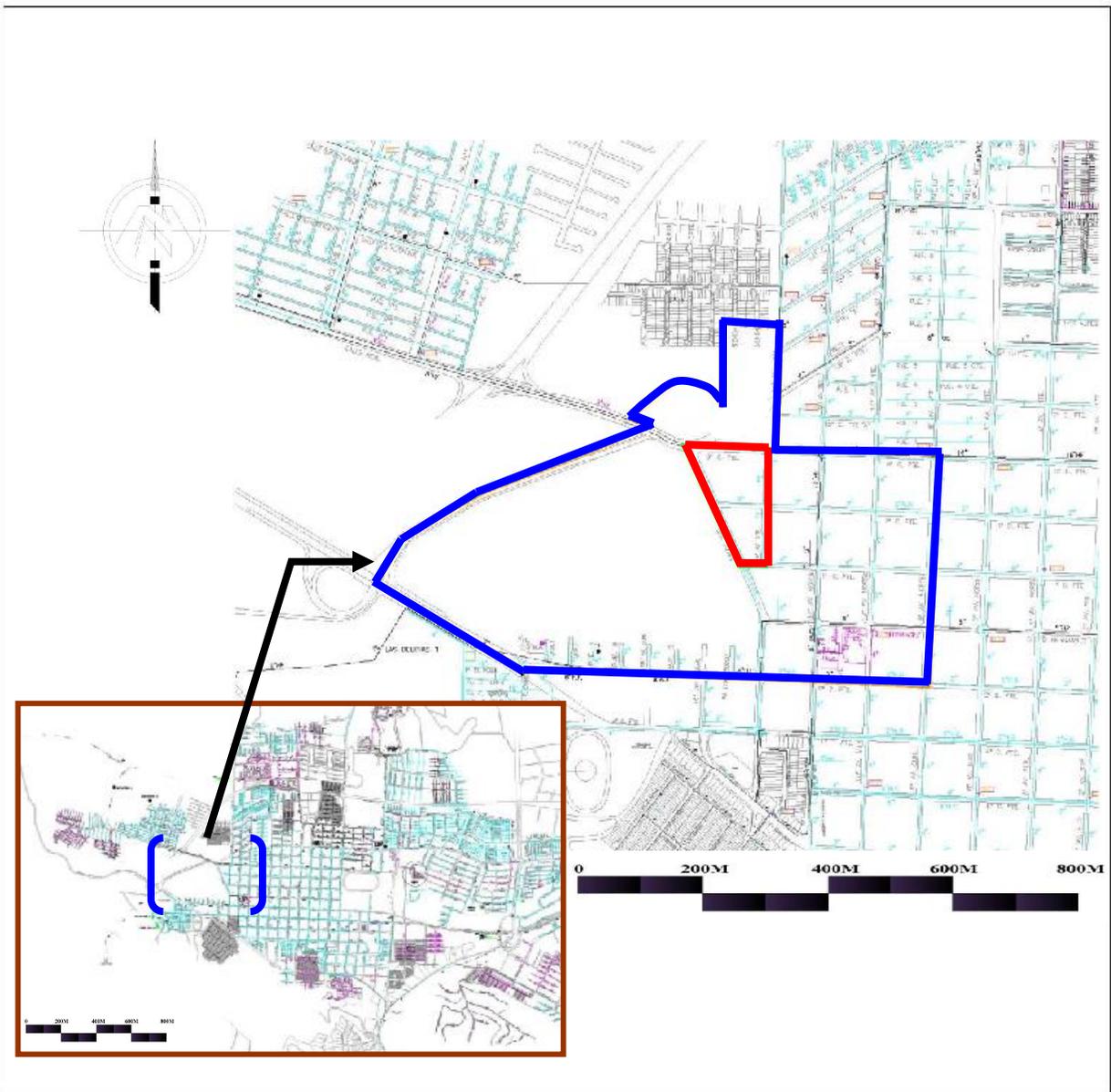
La entidad encargada de abastecer de este vital líquido a la ciudad de Santa Tecla es ANDA (Asociación Nacional de Acueductos y Alcantarillados).

Para el caso de la zona en estudio como se observa en el plano III-17, cuenta con un sistema de tuberías que provee a la misma del vital líquido, por lo que este servicio tiene buena cobertura.

**AGUAS NEGRAS:** este servicio es administrado por ANDA, el cual cubre la demanda de la zona crítica, careciendo de éste las comunidades de desplazados que se ubican dentro de la misma,



específicamente sobre la 14ª y 16ª Avenida Norte. Sin embargo, a diferencia del agua potable, ANDA no cuenta con registros de la distribución del sistema de aguas negras de esta zona en particular.





UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

---

PROPUESTA DE  
REVISIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

---

CONTENIDO: PLANO DE AGUA POTABLE

---

SEMOLOGIA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- TUBERÍA 6"
- TUBERÍA 4"
- TUBERÍA 2"

---

ESCALA: GRÁFICA.	PLANO: II 17.
---------------------	------------------

---

FECHA: JULIO 2007

---

FUENTE: ANSA

---

PRESENTA:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARÍA  
MURRAY RIVERA, MARISLA GUADALUPE  
SEGURA ORTEGA, MONICA DANIELA

**AGUAS LLUVIAS:** son todas las tuberías conectadas a las cajas de recolección, que ayudan a desalojar todas las aguas que corren por las cunetas, que luego se reúnen en cajas recolectoras conectadas a un pozo, para finalmente ser descargadas en quebradas y ríos.



La zona en estudio posee este servicio, no así el área que se encuentra dentro de la zona crítica, ya que por las condiciones de las vías de circulación vehicular, éstas no tienen cunetas ni tragantes, lo que ocasiona problemas de estancamiento del agua lluvia en las calles

durante la estación lluviosa. Este servicio es administrado por el Ministerio de Obras Públicas, MOP.

**ENERGÍA ELÉCTRICA:** la red eléctrica de una ciudad se origina en muchos casos, muy lejos, en una central productora de energía eléctrica y se lleva por cables hasta subestaciones urbanas, desde donde es distribuida a las distintas zonas de la ciudad. La energía eléctrica llega a Nueva San Salvador desde tres fuentes diferentes: Sonsonate, San Antonio Abad y Santo Tomás, CAESS es la que decide por medio de cuales fuentes se abastece a la ciudad, DELSUR solamente se encarga de distribuirla en el municipio desde 1990.



Como se mencionó anteriormente el servicio de energía eléctrica tiene una cobertura del 98% de la población urbana y que además incluye el área analizada. (Ver plano III-18)

**TELEFONÍA:** el servicio de telefonía cubre un 35% de la población en la ciudad de Santa Tecla, en donde también este servicio se ha incrementado en más del doble.



Esta situación se debe principalmente a la privatización del servicio, que ahora es ofrecido por 3 empresas<sup>17</sup>,

aunado al auge que se ha generado con la telefonía móvil, que hoy en día facilita la comunicación.

### 5.2.3 EQUIPAMIENTO.

El equipamiento urbano comprende los elementos que complementan a un conjunto habitacional, proporcionando a sus habitantes los servicios básicos de bienestar social y de apoyo a las actividades productivas, necesarias para el desarrollo integral de la población, como son los edificios, espacios e instalaciones locales y regionales para la educación, la salud, la cultura, la asistencia social, el comercio, las comunicaciones, el transporte, la recreación y la administración pública.

El equipamiento se divide según las actividades afines.

**A. EQUIPAMIENTO SOCIAL:** es aquel que promueve la superación física e intelectual del hombre, este tipo de equipamiento abarca:

#### A.1 Instituciones Educativas.

Comprende instituciones públicas y privadas que van desde kinder a bachillerato.

#### A.2 Instituciones de Salud.

Son organismos que prestan un servicio social a la comunidad de carácter médico, desarrollando programas de salud, saneamiento, campañas de vacunación y orientación a la población.

**B. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL:** este concepto se limita al equipamiento destinado a satisfacer las funciones administrativas del Estado. Este tipo de equipamiento comprende:

#### B.1 Alcaldía Municipal.

Representa el máximo organismo administrativo y ejecutivo del municipio, tiene a su cargo una serie de responsabilidades con los habitantes del municipio, que van desde la educación hasta obras de carácter comunal en coordinación con las comunidades involucradas.

<sup>17</sup> Fuente: Revisión del plano de zonificación propuesto por PLAMADUR-AMSSA para la ciudad de Nueva San Salvador.

### **B.2 Juzgados y Policía Nacional Civil (PNC).**

Son organismos encargados de administrar la justicia y de velar por el cumplimiento de las leyes del municipio.

### **B.3 Correos y Telecomunicaciones.**

Son las instituciones que contribuyen con la comunicación de los habitantes con otros puntos del interior y exterior del país por medio de su servicio de telefonía y de correspondencia.

Entre el equipamiento presente en la zona se encuentra (ver plano III-19):

#### **1. IGLESIAS.**

- Católicas: la iglesia Nuestro Señor del Calvario que se ubica sobre la 2ª Calle Poniente.
- Protestantes: una ubicada sobre la 12ª Avenida Sur, la iglesia Filadelfia sobre la 1ª Calle Poniente y la iglesia Josué sobre la 8ª Avenida Norte.

#### **2. CENTROS ESCOLARES.**

Instituciones educativas de carácter privado:

- Colegio Inmaculada Concepción.
- Colegio Cristiano
- Colegio Centro Educativo.

#### **3. ESTABLECIMIENTOS DE SALUD.**

Tanto privadas como públicas:

- Privadas: la Clínica Pro familia esta localizada sobre la 2ª Calle Poniente, clínica veterinaria y consultorios dentales.
- Pública: la Clínica Carlos Díaz de Pinal sobre la 8ª avenida sur.

#### **4. POLICIA NACIONAL CIVIL.**

- Puesto de la PNC ubicado en la 2ª Calle Poniente.

#### **5. MERCADO.**

- El mercado Dueñas entre la 5ª y 3ª Calle Poniente y la 12ª y 10ª Avenida Norte.
- El supermercado La Despensa de Don Juan entre la 12ª y

- 10ª Avenida Sur y la Calle Daniel Hernández y la 2ª Calle Poniente.

### **6. ENTIDADES INSTITUCIONALES.**

- La Oficina de Gobernación Política y Departamental de La Libertad.
- Recinto de Desarrollo Infantil sobre la 1ª Calle Poniente.

De acuerdo a la investigación de campo realizada se constató que no existe el siguiente tipo de equipamiento social: CASA COMUNAL, ÁREAS VERDES RECREATIVAS Y EQUIPAMIENTO CULTURAL.

#### **5.2.4 ACCESIBILIDAD.**

El capítulo III de la LEY DE EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD y el capítulo II del reglamento de la misma ley, se refieren a ACCESIBILIDAD, como la integración comunitaria y vida autónoma de las personas con discapacidad, en las condiciones del entorno físico, de las comunicaciones y del transporte que permita el libre desenvolvimiento de todas las personas dentro de la sociedad, eliminando las barreras urbano arquitectónicas de movilidad.

Consientes que una sociedad necesita de condiciones mínimas necesarios para que todos los ciudadanos se desplacen y desarrollen dentro de la misma, el Concejo Nacional de Atención Integral a la Persona con Discapacidad CONAIPD, promueve la normativa de accesibilidad, no solo para la población con discapacidad, sino también para toda la población que por diversas causas tiene movilidad reducida; personas convalecientes, mujeres embarazadas, personas cardiacas, personas cargando niños en brazos o coches, obesas, en sillas de ruedas, adultos mayores, etc. el beneficio de la implementación de la normativa es para todos los ciudadanos en general<sup>18</sup>.

Es bajo este contexto que se analizan las condiciones de accesibilidad en la zona de estudio con el fin de identificar los problemas de accesibilidad actual, para afrontarlos en la etapa de la propuesta de diseño y hacer así una zona accesible a toda la población sin hacer distinción de personas.

---

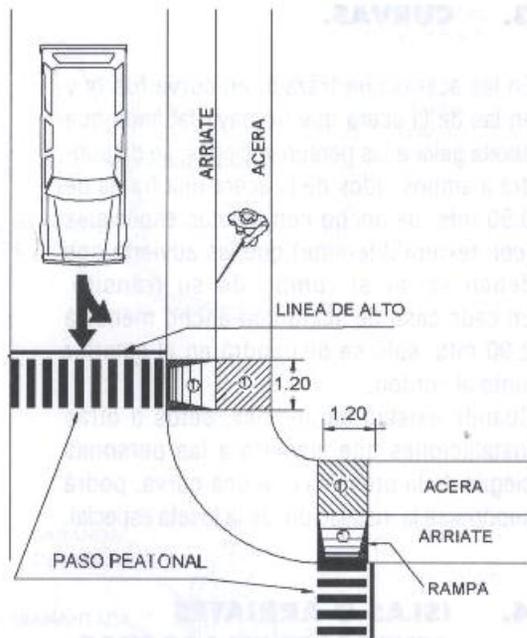
<sup>18</sup> Fuente: Normativa Técnica de Accesibilidad.

Para el análisis respectivo se hará uso de la **NORMATIVA TÉCNICA DE ACCESIBILIDAD**, cuyas áreas de intervención directa son el Urbanismo, Arquitectura, Transporte y Comunicaciones, abarcando y enfocando para dicho análisis, las dos primeras áreas.

Cabe aclarar que cuando se construyó o edificó esta parte de la ciudad aún no existía la normativa antes mencionada, por lo que el análisis se basará en la falta de accesibilidad de la misma.

De acuerdo a la normativa **se dispondrá en las esquinas rampas fuera de la sección curva del cordón y adyacente a la misma frente a la zona de protección.** (Ver gráfico III-7)

Gráfico III-7: Esquina de bloques y cruces.



En el área analizada ninguna de las aceras posee rampas, al contrario la mayoría de ellas son discontinuas (por exceso de gradas y por rampas en las cocheras) como se observará más adelante en fotografías y plano. (Ver plano III-20).

En el artículo 31 del Capítulo II se plantea:

b) Fomentar la instalación de teléfonos especiales para sordos, ciegos y personas que usan sillas de ruedas en lugares públicos de gran demanda y a precios accesibles. (Ver gráfico III-8)

En el área no existe este tipo de mobiliario que se indica en el artículo antes mencionado. (Ver fotografía III-31 y plano III-20)

Gráfico III-8: Elemento urbano público.





1

Fotografía III-23: Esquina de la 3ª Calle Poniente no posee rampas.



2

Fotografía III-24: Acera en mal estado (14ª Avenida Norte).



3

Fotografía III-25: Discontinuidad en acera, inexistencia de rampa (3ª Calle Poniente).



4

Fotografía III-26: Acera en mal estado (14ª Avenida Norte).



5

Fotografía III-27: Circulación discontinua y obstruida (14ª Avenida Norte).



6

Fotografía III-28: Rampa inexistente (1ª Calle Poniente).



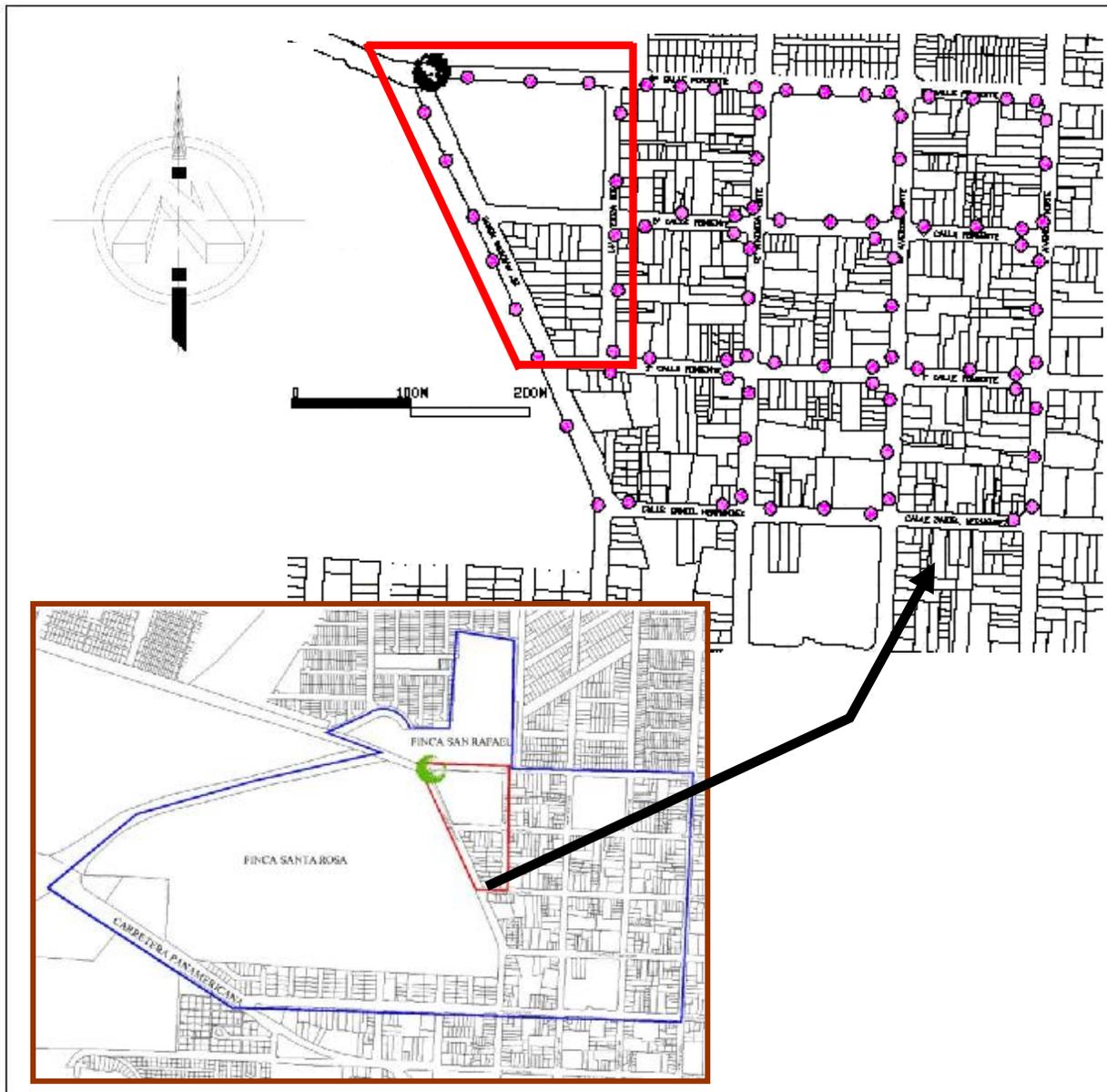
7

Fotografía III-29: Discontinuidad y obstrucción debido a accesos a cocheras (14ª Avenida Norte).



8

Fotografía III-30: Teléfono público inaccesible a personas con discapacidad.





UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

---

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

---

CONTENIDO:  
PLANO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

---

EMBOLOGA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRITICA
- POSTE DEL TENDIDO ELÉCTRICO

---

ESCALA: GRÁFICA. F. ANO: II-18.

---

FECHA: JULIO 2007

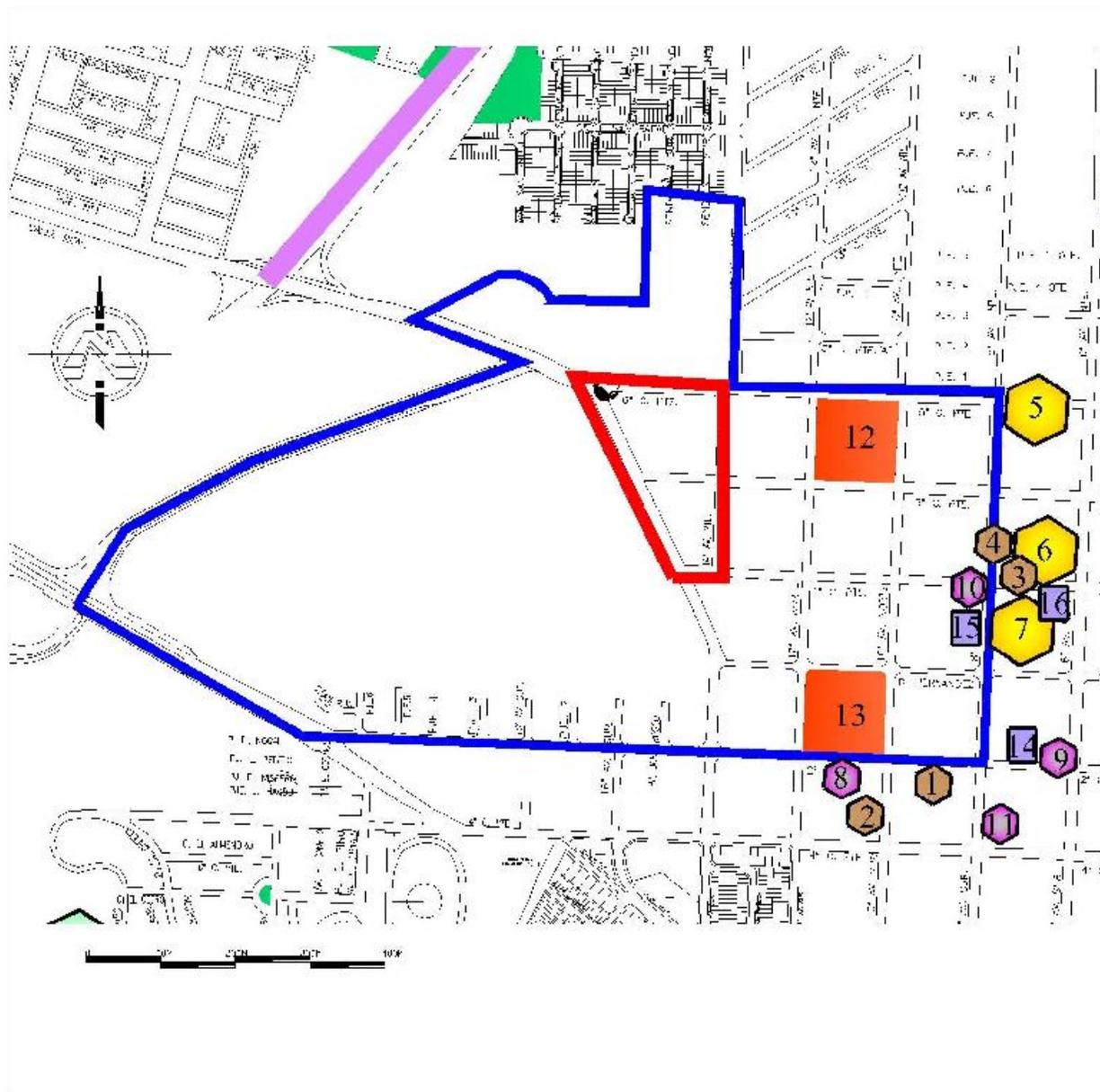
---

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO

---

PRESENTAR:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
VELLA RIVERA, MARISOLA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DE DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:

PLANO DE EQUIPAMIENTO. ZONA DE ESTUDIO

**SIMBOLOGIA:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>— ZONA DE ESTUDIO</li> <li>— ZONA CRÍTICA</li> <li>— ZONA DE RECREACIÓN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 CLÍNICA PRO-FAMILIA</li> <li>2 CONSULTORIOS DENTALES</li> <li>3 CLÍNICA VETERINARIA</li> <li>4 UNIDAD DE SALUD CARLOS DIAZ DE FINAL</li> <li>5 MERCADO DIENAS</li> <li>6 SUPER MERCADO LA DESPENSA DE DON JUAN</li> <li>7 POLICIA NACIONAL CIVIL</li> <li>8 OFICINA DE GOBERNACIÓN POLÍTICA Y DEPARTAMENTAL LA LIBERTAD</li> <li>9 REUNIO DE DESARROLLO INFANTIL</li> </ul>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

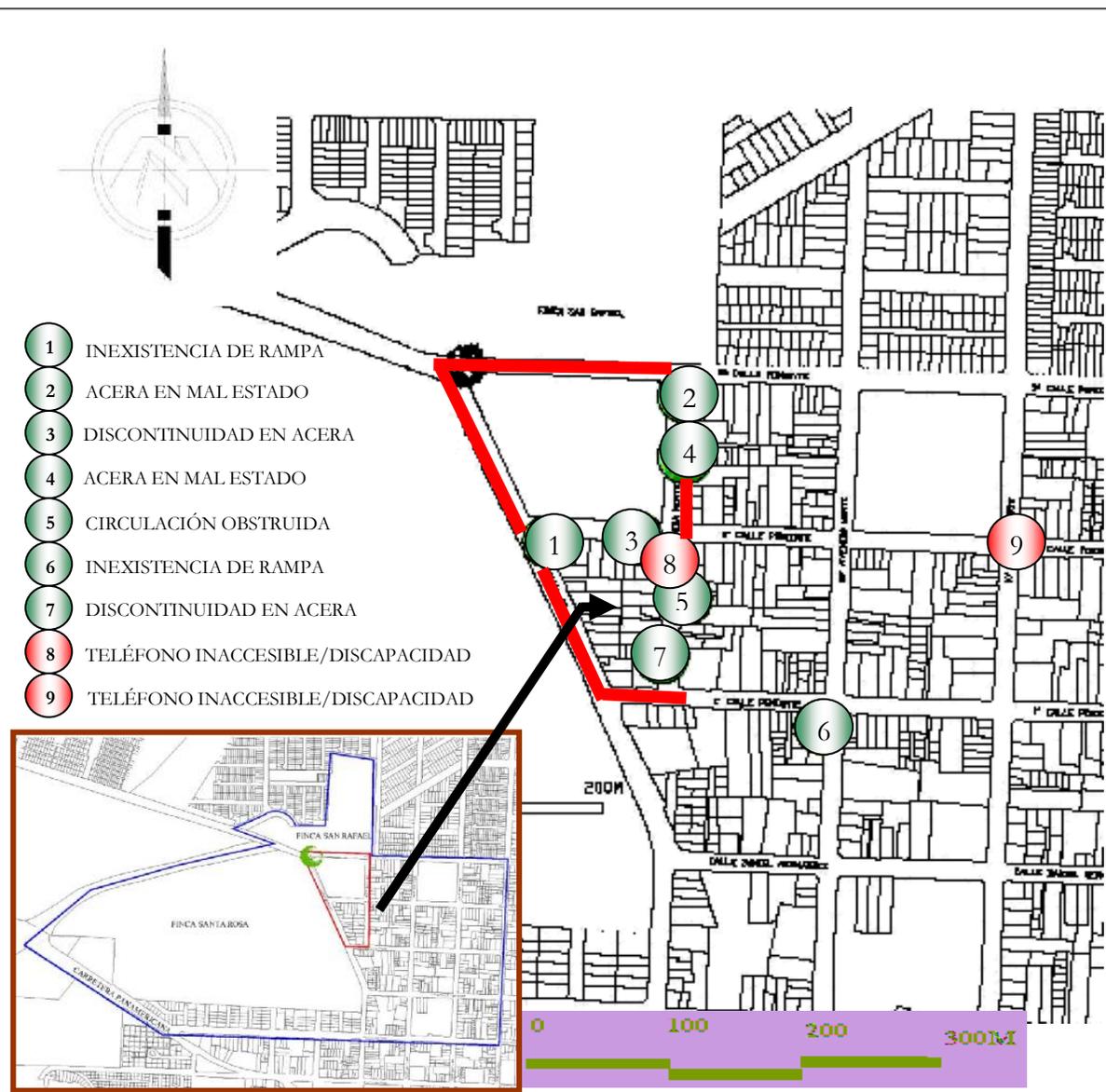
ESCALA: GRÁFICA PLANO: II-19.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: APOYO URBANO 2003, E INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
 MELIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA





**UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR**

PROPUESTA DE  
RE-VITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-OCCIDENTAL DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

**CONTENIDO:**

PLANO DE ACCESIBILIDAD

**SÍMBOLOS A:**

— ZONA DE ESTUDIO  
— ZONA CRÍTICA

**ESCALA:** GRÁFICA      **PLANO:** II-20.

**FECHA:** JULIO 2007

**FUENTE:** INVESTIGACIÓN DE CAMPO

**PRESENTAN:**  
 LÓPEZ PÉREZ, FLORES DE MARÍA  
 MUJICA IRIARTE, MARISOLA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

### 5.2.5 USOS DE SUELO.

El levantamiento de usos de suelo y su distribución en un plano constituye un instrumento muy importante para detectar los problemas del asentamiento y para plantear su reestructuración y futuro crecimiento. Esto se realiza en base a los indicadores siguientes: habitación, comercio, industria, institución, recreación, predios baldíos. Previo a realizar el análisis del uso actual de la zona en estudio en la ciudad de Santa Tecla, se procederá a establecer la clasificación del uso de suelo según el Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador- PLAMADUR AMSSA- , así como también el uso de Suelo Planificado por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador - OPAMSS- establecido en el Plano General de Zonificación del AMSS, para finalmente establecer el uso de suelo existente que se elaborará en el sitio en base a los usos definidos por dicha institución, de tal manera que esto permita conocer el uso actual predominante en la zona.

### A. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### A.1 SEGÚN PLAMADUR AMSSA.

El plan urbanístico general de todo el territorio del Área Metropolitana de San Salvador Ampliada (AMSSA), que define los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo y traduce en términos físicos y territoriales las elecciones programáticas fundamentales del conjunto de Planes y Programas que conforman el PLAMADUR se denomina Esquema Director. El objetivo del Esquema Director es evitar que la expansión urbana descontrolada transforme la actual área urbana en una aglomeración continua, indiferenciada y casual, carente de calidad, con las inevitables consecuencias negativas en los aspectos funcionales del área metropolitana (movilidad, distribución de la red de equipamientos, etc.), así como en el delicado contexto ambiental hoy en día amenazado, y en parte ya agredido, por el crecimiento urbano.

Los componentes del Esquema Director se sintetizan de la siguiente manera: **Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ambiental, Sistema Vial.**

El componente del Esquema Director correspondiente a Ordenamiento Territorial está dirigido a la definición de estrategias generales y específicas para el desarrollo urbano del AMSSA a través de la ordenación y la localización de las actividades urbanas, habitacionales, industriales, recreativas, institucionales y comerciales, mediante la regulación de los usos del suelo y de la edificación.

El Esquema Director divide el territorio del AMSSA en tres grandes clases de suelo:

- 1) **Suelo Urbano:** áreas actualmente urbanizadas y edificadas que conforman el tejido consolidado del AMSSA, dotadas de las infraestructuras viales y tecnológicas, y todas aquellas áreas edificadas y no edificadas, que aún no disponiendo de estos servicios, por su cercanía con el área consolidada, tienen facilidad de conseguir progresivamente los niveles requeridos de dotación mínima de servicios.
- 2) **Suelo Rural Urbanizable:** terrenos, aledaños o no al área urbana, considerados aptos para ser urbanizados y más apropiados para el crecimiento y el desarrollo sostenible del AMSSA.

Dentro del suelo urbanizable, se han establecido las siguientes categorías:

- Suelo de Desarrollo Prioritario Programado.
  - Suelo de Desarrollo Prioritario no Programado.
  - Suelo de Lento Desarrollo.
- 3) **Suelo Rural no Urbanizable:** áreas que deban serlo por su efecto positivo en la conservación y restauración de áreas boscosas, de los recursos hídricos superficiales y subterráneos; en la preservación y control de los procesos erosivos, de la biodiversidad y de los ecosistemas en el sistema de áreas protegidas. También se han definido así las áreas de riesgo hidrogeológico y las de alto valor paisajístico o representativas del patrimonio histórico cultural de la nación.

#### Plano General de Zonificación y las Normas Técnicas.

El Plano General de Zonificación, con la Matriz de Uso de Suelo y las Normas Técnicas, constituye el instrumento a través del cual se aplican, en forma particular, las determinaciones generales, las elecciones y las propuestas generales presentadas en el Esquema Director. El plano contiene una clasificación del suelo por zonas homogéneas de las áreas: urbana, rural urbanizable y no urbanizable, basada en el destino predominante de los usos del suelo y en las intervenciones permitidas<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Fuente: PLAMADUR-AMSSA.

A continuación se presentan las Zonas Homogéneas en las Áreas Urbanas y Urbanizables (ver cuadro III-7 y plano III-21), en donde se puede observar que tanto la zona de estudio como crítica está catalogada con un uso de suelo predominantemente habitacional, con una densidad de 500 habitantes/ hectárea.

**Cuadro III-7: Zonas homogéneas en las áreas urbanas y urbanizables.**

USOS PREDOMINANTES	DENSIDADES (Hab/Ha)	CLAVE
• ZONA HABITACIONAL	50 125 250 500 1,000 Lento Desarrollo	H1 H2 H3 H4 H5 HLD
• ZONA DE USOMIXTO	Centro Histórico Centro Metropolitano Centro Urbano Centro de Barrio Corredor Servicios y Comercio Corredor Extraurbano	CH CM CU CB CS CE
• ZONA EQUIPAMIENTO	Administración y Seguridad Salud y Asistencia Social Educación Recreativo y Cultural Deportivo Comercio y Abasto Transporte y Comunicación Infraestructuras Tecnológicas	EA ES EE ER ED EC ET EI
• ÁREAS ABIERTAS	Parque Metropolitano Parque Urbano Parque de Barrio Area Verde Deportiva Zona de Protección	PM PU PB VD ZP
• ZONA PRODUCTIVA	Industrial Mediana Industrial Liviana Comercio al por Mayor	IM IL CIL
• ZONA RURAL	Máxima Protección Desarrollo Restringido de Tipo 1 Desarrollo Restringido de Tipo 2 Desarrollo Agropecuario Desarrollo Turístico Ecosostenible	MP DR1 DR2 DA DTE

## A.2 SEGÚN OPAMSS.

El Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los Municipios Aledaños, el cual en el capítulo II De los Usos del Suelo, artículo IV.10 Clasificación por Zonas, define:

El Suelo Urbano y Urbanizable para fines reglamentarios se divide en zonas según la función que desempeñan en la estructura de la ciudad. Dicha función es determinada por los usos prioritarios en cada una de las zonas y puede a su vez especializarse según la escala urbana a que sirve, o caracterizarse según las peculiaridades del sitio, por lo que dichas zonas pueden subdividirse según se describe de manera general a continuación:

- **Zona Habitacional:** es aquella cuyo uso prioritario es el Residencial, las cuales se dividen en cuatro tipos según su densidad neta:
  - Zona Habitacional Residencial D400: 400 Hab/Ha (Hr-40)
  - Zona Habitacional Residencial D200: 200 Hab/Ha (Hr-20)
  - Zona Habitacional Residencial D100: 100 Hab/Ha (Hr-10)
  - Zona Habitacional Residencial D50: 50 Hab/Ha (Hr-05)
- **Zona de Comercio y Servicios:** es aquella en la cual la actividad predominante es el intercambio de bienes y servicios. Se distinguen cinco tipos:
  - **Centro Urbano: (CU)**  
Son aquellas concentraciones de comercios y servicios, cuyo radio de influencia es uno o más municipios.
  - **Sub-Centro Urbano: (SU)**  
Son aquellas concentraciones de comercios y servicios, cuyo radio de influencia es uno o más distritos urbanos.

- **Corredor Urbano/Servicios: (CS)**  
Son aquellas concentraciones de comercios Servicios a lo largo de las principales vías de transporte vehicular de la ciudad.
- **Corredor Urbano/Industria/Servicios: (CI)**  
Son aquellas concentraciones de comercios y servicios mezclada con industria ligera, no molesta, a lo largo de las principales vías de transporte vehicular de la ciudad.
- **Centro de Barrio: (CB)**  
Son aquellas concentraciones de comercio y servicios, cuyo radio de influencia es una o más parcelaciones habitacionales.
- **Zona de Equipamiento:** son aquellas zonas donde predominan las actividades destinadas al apoyo de las demás zonas de la ciudad.
- **Zonas de Equipamiento Institucional, Administración y Servicios:**  
  
Es aquella donde predominan los establecimientos de administración pública, dotación de servicios y actividades necesarias para garantizar el desarrollo integral y la seguridad de la comunidad.
- **Zona Verde:**
  - **Áreas Verdes y Espacio Abierto:** son aquellas destinadas a la recreación pasiva y al equilibrio ecológico de la ciudad.
  - **Áreas de Protección:** son aquellas áreas verdes destinadas a la protección de ríos y quebradas, parcelas urbanas y otros recursos naturales dentro del AMSS.
- **Zona Industrial:** es aquella en la que predomina la actividad destinada a la transformación y producción de bienes. Se distinguen dos tipos:

- **Zona de Industria Vecina:**  
Son aquellas cuyos medios y procedimientos de transformación no generan desechos, fluidos, etc., que por su contaminación puedan causar molestias a los usos vecinos.
- **Zona de Industria Aislada:**  
Son aquellas en las que predominan las actividades industriales, cuyos medios y procedimientos de transformación producen desechos, ruidos, etc., causando molestias a los usos vecinos.

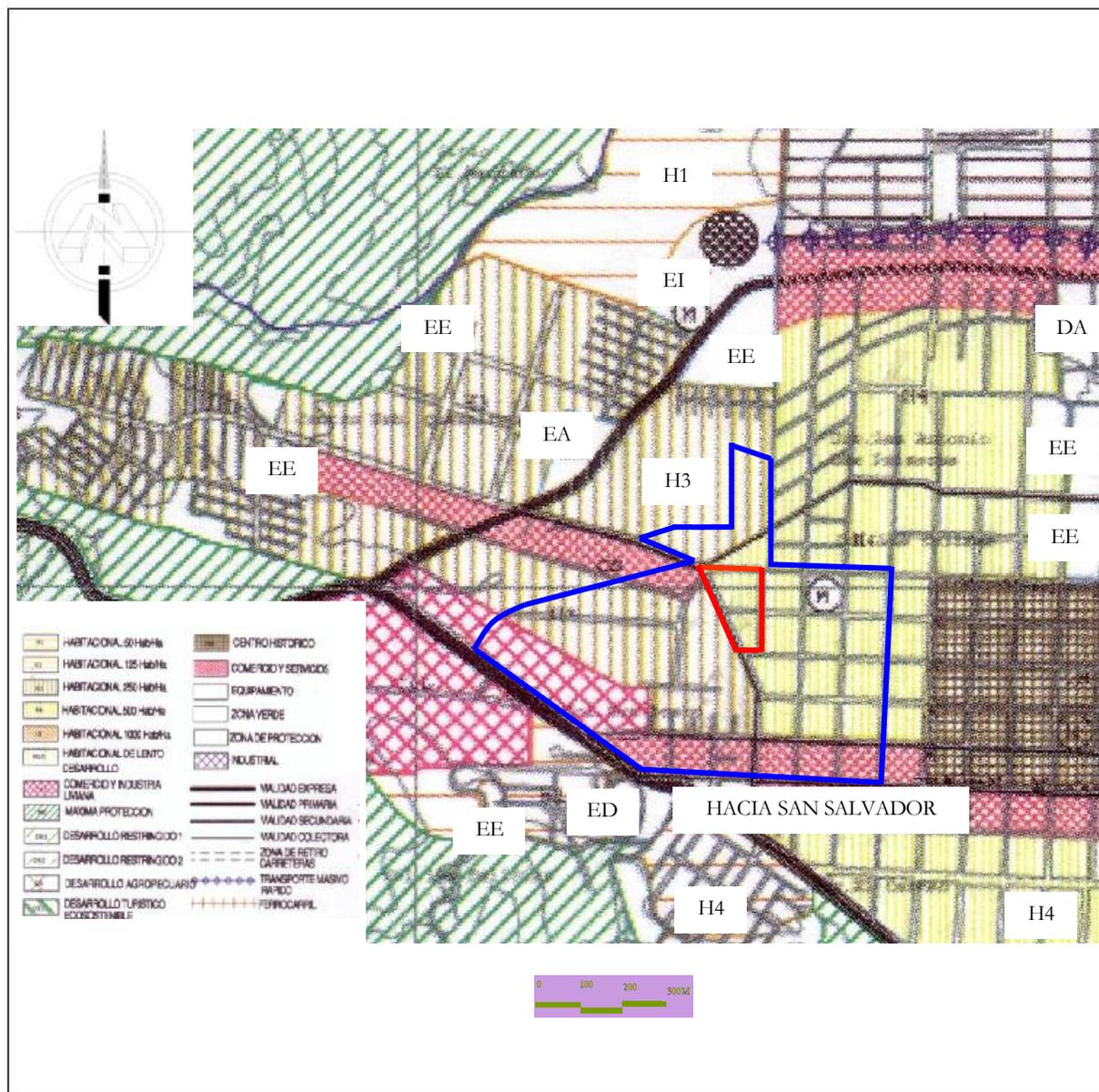
De esta clasificación de usos de suelo se han retomado, como ya se mencionó anteriormente cinco usos básicos, que más adelante serán aplicables para la evaluación de compatibilidad del uso de suelo existente en la zona de estudio.

Según el uso de suelo definido en el Plano General de Zonificación del AMSS, la zona en estudio tiene un uso predominante de tipo habitacional con una densidad de 400 habitantes por hectárea (Hr-40). (Ver plano No. III-22)

### **A.3 USO DE SUELO EXISTENTE.**

Existe el uso de suelo planificado, el cual es establecido en base a diversas características que identifican cada zona, pero que en la realidad, muchas veces esto no se cumple, por lo que es necesario realizar un levantamiento de campo para poder evaluar el uso de suelo existente, que se elaborará en el sitio, para ello se utilizará una ficha de evaluación de usos de suelo basada en la Ficha de Diagnóstico para Levantamiento de Campo de la OPAMSS, retomando de ella lo que respecta a la clasificación de los usos por categoría, código y subcódigo, establecidos por esta oficina.

Este análisis se realizará con el fin de conocer y tener un mejor panorama de las actividades y funciones que se desarrollan en la zona, determinando así el uso de suelo predominante en la misma, para lo cual será necesario como ya se mencionó una ficha que se describirá más adelante con cada uno de sus respectivos apartados.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR ORIENTE DEL  
DISTRITO 3 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

PLANO GENERAL DE ZONIFICACION  
SUBSISTEMA OCCIDENTAL

SIMBOLOGIA:

— ZONA DE ESTUDIO

— ZONA CRITICA

ESCALA: GRAFICA

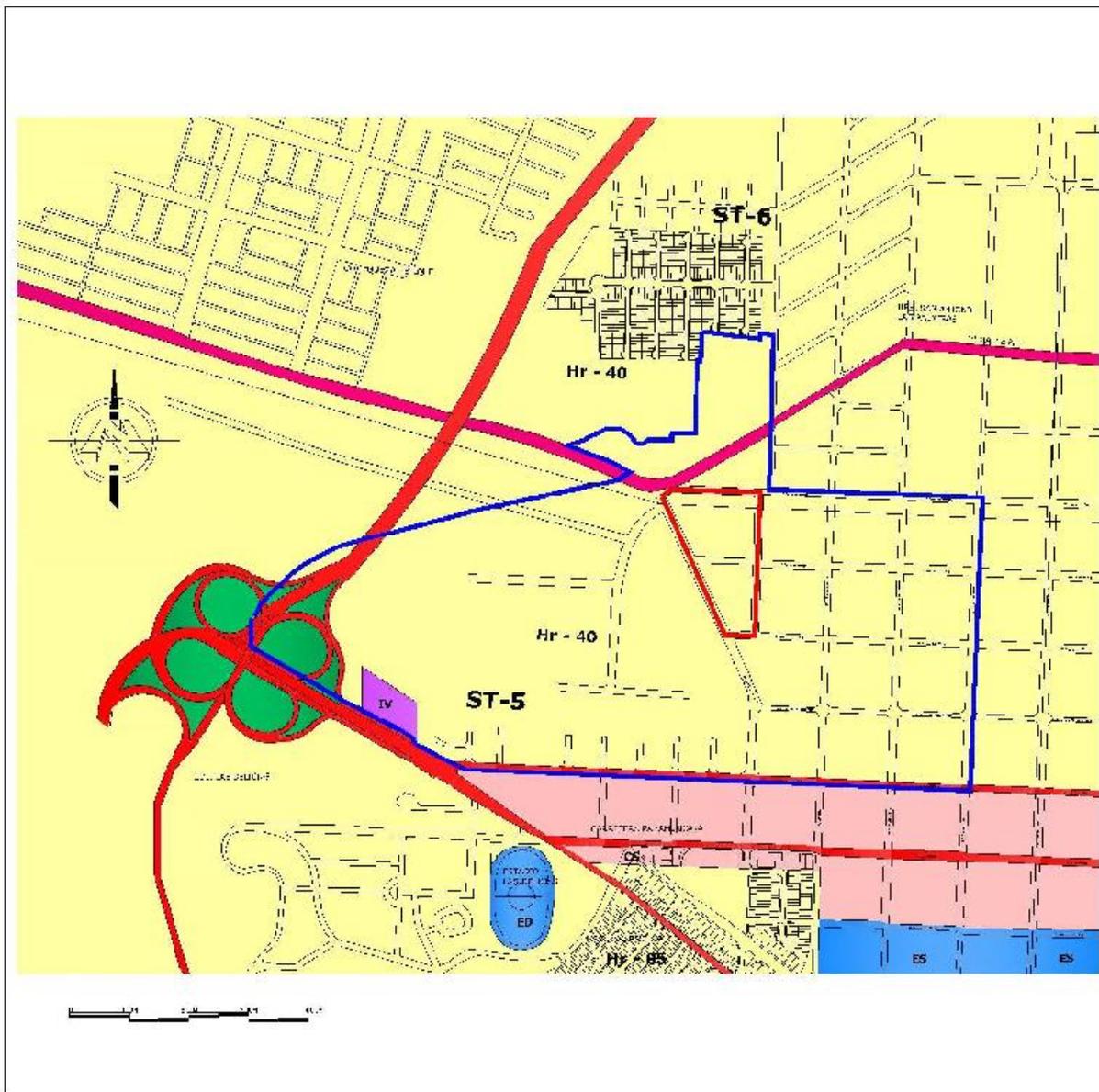
PLANO: III - 21

FECHA: JUNIO 2007

FUENTE: PLAMADJR-AMSSA

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLORENTINA MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISOL GUADALUPE  
SEGUIRA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
RECLPERACION Y  
REVITALIZACION URBANO  
ARQUITECTONICO DE LA ZONA  
UBICADA ENTRE LA 14<sup>a</sup> Y 16<sup>a</sup>  
AV. NORTE DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

PLANO DE USOS DE SUELO  
SEGUN OPAMSS.

SIMBOLOGIA:

- ZONA DE ESQUEJO
- ZONA DE AVIA
- EST-100
- EST-100
- EST-40
- EST-40
- CS
- CS
- ED
- ED
- IV
- IV
- AV. PRINCIPAL DE CALLEPRATA
- AV. PRINCIPAL DE CALLEPRATA
- AV. SECUNDARIA
- AV. SECUNDARIA

ESCALA:  
GRÁFICA

PLANO:  
III - 22

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
REGLAMENTO OPAMSS

PRESENTAN:

LÓPEZ PEREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

### A.3.1 FICHA DE EVALUACIÓN DE USOS DE SUELO.

La ficha de Evaluación de Usos de Suelo consta de cuatro apartados principales que a continuación se describen:

#### 1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE, el cual comprende:

**1.1 Número de Ficha:** número según la totalidad de fichas de inmuebles evaluados.

**1.2 Número de Inmueble:** número con que se ha designado el inmueble. (Ver plano III-23)

**1.3 Clave del Inmueble:** identificación del inmueble según su uso actual del suelo de acuerdo a la codificación de la OPAMSS.

**1.4 Ubicación:** estará de acuerdo al nombre de la ciudad, distrito y barrio, donde se encuentra situado el inmueble.

**1.5 Dirección:** Se incluye el nombre de la Calle, Avenida Senda, etc. sobre la que se encuentra, así como su número si es posible conocerlo.

**1.6 Nombre del inmueble:** nombre con el cual se conoce en la actualidad el inmueble.

#### 2. USOS DE SUELO: se analizará el uso actual de cada uno de los inmuebles que conforman la zona de estudio.

**2.1 No.:** número total de usos de suelo, según la clasificación de OPAMSS.

**2.2 Categoría de Uso:** nombre de cada uno de los usos de suelo, según clasificación de OPAMSS.

**2.3 Código:** el cual está definido por letras con un número de caracteres igual a tres.

**2.4 Subcódigo de Uso:** definido por letras y números correspondientes a cada uso con un número de caracteres igual a cinco.

#### 3. ESQUEMA DE UBICACIÓN: aquí se situará el esquema de donde se encuentra el inmueble estudiado en la ficha, limitado por Calles y Avenidas. Se sombreadá el área del lote de cada inmueble evaluado.

#### 4. OBSERVACIÓN IMPORTANTE: este apartado es para aclarar que para definir la categoría, código y subcódigo del uso de suelo de cada inmueble deberá remitirse a las hojas de Codificación de Usos de Suelo de OPAMSS.

### A.3.2 ANÁLISIS DE LA FICHA DE EVALUACIÓN DE USOS DE SUELO.

#### • USOS DE SUELO.

De la clasificación de los usos de suelo se tiene que, el **Uso Habitacional** ocupa el mayor porcentaje 72.80% dentro de la zona de estudio (ver cuadro III-8 y gráfico III-9), donde el tipo de vivienda predominante es la unifamiliar que representa el 69.82% de la cantidad de inmuebles correspondientes a este uso, seguido de los mesones con el 1.33% y vivienda ó condominio en horizontal con 1.16%, teniendo poca representación los apartamentos o condominios verticales 0.50%.

**El Comercio y Servicios** están presentes en la zona, ocupando el segundo lugar con un porcentaje de 19.40% (ver cuadro III-8 y gráfico III-9), como resultado de una diversidad de actividades que se realizan, este uso comprende el servicio de reparación que es el que predomina en un 6.14%, caracterizándose por talleres automotrices, talleres de estructuras metálicas, y talleres de reparación de diversos artículos. Seguido de esto se tiene el comercio de bienes al por menor (3.98%), el cual incluye en su mayoría las tiendas. Además se puede encontrar el servicio de comida (2.49%), la venta de artículos diversos (1.99%), y el comercio de servicios (1.66%) en el que se han considerado los diferentes tipos, como su nombre lo indica, de servicios que se ofrecen a los habitantes de la zona, siendo estas las categorías más representativas, ocupando el resto, un menor porcentaje, como son el comercio de bienes al por mayor (0.83%), los servicios profesionales (0.66%), servicios funerarios (0.50%), servicio de alojamiento conformado por moteles (0.50%) y un hotel (0.17%), en igual porcentaje se cuenta con un mercado (0.17%) , así como dos supermercados (0.33%).

Seguido del uso comercial se encuentra la **Industria** en un menor porcentaje con respecto a los dos usos anteriores, 1.82% (ver cuadro III-8 y gráfico III-9), la cual incluye la industria de la madera conformada por las carpinterías existentes en la zona de estudio, siendo ésta la que predomina en un 0.83% con respecto a la cantidad que corresponde a este uso, además le prosigue la industria de alimentos constituida por panaderías en 0.66% y la industria textil tipo maquila con 0.17%, en igual porcentaje se encuentra “otras industrias” dentro de la cual se clasifica la fábrica de artículos plásticos TECNOPLAST.

**FORMATO DE FICHA PARA EVALUACIÓN DE USOS DE SUELO.**

## FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES



### 1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

1.1 No. DE FICHA	1.2 NUMERO/INMUEBLE	1.3 CLAVE/INMUEBLE	1.4 UBICACIÓN (Cdad., Distrito., Barrio.)	1.5 DIRECCIÓN (Calles, Av., Sendas, etc.)	1.6 NOMBRE DEL INMUEBLE
------------------	---------------------	--------------------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	-------------------------

### 2. USOS DE SUELO

2.1 No.	2.2 CATEGORÍA DE USO	2.3 CÓDIGO	2.4 SUBCÓDIGO DE USO (marcar con una "X" el No. correspondiente)																				
1	HABITACIONAL	HAB	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2	COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3	ALMACENAMIENTO	ALM	01	02																			
4	INDUSTRIAL	IND	01	02	03	04	05	06	07														
5	INSTITUCIONAL	INS	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10											
6	SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	SAS	01	02	03	04	05	06															
7	EDUCACIÓN	EDU	01	02	03	04	05	06	07														
8	RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	RYE	01	02	03	04	05	07															
9	CULTURA	CULT	01	02	03	04	05																
10	RELIGIÓN	REL	01	02	03																		
11	DEPORTE	DEP	01	02	03	04																	
12	TRANSPORTE	TRA	01	02	03	04	05																
13	ACROPECUARIO	ACR	01	02	03	04	05																
14	ESPACIOS ABIERTOS	ESA	01	02	03	04	05																
15	INFRAESTRUCTURA	INF	01	02	03	04	05	06															
16	OTROS	OTR	01	02	03																		
17	NO DATA	NO/DA																					



### 3. ESQUEMA DE UBICACIÓN

### 4. OBSERVACIÓN IMPORTANTE

Para definir el subcódigo del uso de suelo de cada inmueble se deberá remitir a la hoja de Codificación de Usos de Suelo de OPAMSS.

HOJA DE CODIFICACIÓN DE USOS DE SUELO ESTABLECIDOS POR OPAMSS.

**CODIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

<b>CATEGORÍA: HABITACIONAL</b> <b>COLOR: AMARILLO</b>	<b>CÓDIGO: HAB</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	<b>CATEGORÍA: RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO</b> <b>COLOR: AZUL</b>	<b>CÓDIGO: RYE</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Vivienda Unifamiliar		HAB01	Centros Sociales		RYE01
Apartamento/Condominio Vertical		HAB02	Centros Nocturnos/Cervecerías		RYE02
Vivienda/Condominio Horizontal		HAB03	Casas de Juego/Casinos		RYE03
Mesa*		HAB04	Zoológicos/Acuarios		RYE04
<b>CATEGORÍA: COMERCIO Y SERVICIOS</b> <b>COLOR: ROJO</b>	<b>CÓDIGO: CYS</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	Jardines Botánicos		RYE05
Comercio de Bienes al por Menor		CYS01	Centros Turísticos Recreativos		RYE06
Comercio de Bienes al por Mayor		CYS02	Cines		RYE07
Depósito de Debitas		CYS03	<b>CATEGORÍA: CULTURA</b> <b>COLOR: NARANJA</b>	<b>CÓDIGO: CULT</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Mercados		CYS04	Bibliotecas		CLT01
Supermercados		CYS05	Centros Culturales/Teatros/Auditorios		CLT02
Centros Comerciales		CYS06	Museos/Ceasros de Exposición/Galerías de Arte		CLT03
Venta de Artículos Diversos		CYS07	Centros de Convenciones		CLT04
Comercio de Servicios		CYS08	Casas de la Cultura		CLT05
Servicio de Reparación		CYS09	<b>CATEGORÍA: RELIGION</b>	<b>CÓDIGO: REL</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Servicio de Comida		CYS10	<b>COLOR: BEIGE</b>		
Gasolineras		CYS11	Iglesias Católicas		REL01
Gasolineras con Tiendas de Conveniencia		CYS12	Otras Iglesias/Lugares de Culto		REL02
Servicios Financieros		CYS13	Seminarios/Conventos/Centros de Retiro		REL03
Servicios Profesionales		CYS14	<b>CATEGORÍA: DEPORTE</b> <b>COLOR: VERDE MUSGO</b>	<b>CÓDIGO: DEP</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Servicios de Comunicación (Call Center)		CYS15	Centros Deportivos/Polideportivos		DEP01
Cementerio Privado		CYS16	Canchas Deportivas		DEP02
Servicio Funerario		CYS17	Estadios		DEP03
Servicio de Alojamiento			Gimnasios		DEP04
Hotels		CYS18	<b>CATEGORÍA: TRANSPORTE</b> <b>COLOR: GRIS CLARO</b>	<b>CÓDIGO: TRA</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Hostales/Casas de Huéspedes		CYS19	Terminales		
Moteles		CYS20	Interdepartamentales		TRA01
Hospedajes		CYS21	Urbanas		TRA02
<b>CATEGORÍA: ALMACENAMIENTO</b> <b>COLOR: ROSADO</b>	<b>CÓDIGO: ALM</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	Estacionamientos Públicos/Privados		TRA03
Bodegas y Depósitos de Productos y Bienes		ALM01	Aeropuertos		TRA04
Tanque		ALM02	Helipuerto/Hangares		TRA05

\* Únicamente aplica para mesones existentes, ya que OPAMSS no otorga permiso para este tipo de uso

**OBSERVACIÓN IMPORTANTE:**  
Codificación de Usos de Suelo establecidos por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador - OPAMSS  
Subdirección de Planificación, Unidad de Planificación

HOJA DE CODIFICACIÓN DE USOS DE SUELO ESTABLECIDOS  
POR OPAMSS.

**CODIFICACIÓN DE USOS DE SUELO**

<b>CATEGORÍA: INDUSTRIAL</b> <b>COLOR: MORADO</b>	<b>CÓDIGO: IND</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	<b>CATEGORÍA: AGROPECUARIO</b> <b>COLOR: CAFÉ CLARO</b>	<b>CÓDIGO: AGR</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Industria de Alimentos		IND01	Viveros		AGR01
Industria Textil/Cuero		IND02	Granjas		AGR02
Industria Maquila		IND03	Rastro		AGR03
Industria de Madera/Papel		IND04	Fincas/Beneficios		AGR04
Industria Química		IND05	Ingenios		AGR05
Industria Mineral no Metálica/Metálica/Maquinaria y Equipo		IND06	<b>CATEGORÍA: ESPACIOS ABIERTOS</b> <b>COLOR: VERDE CLARO</b>	<b>CÓDIGO: ESA</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Otras Industrias		IND07	Parques		
<b>CATEGORÍA: INSTITUCIONAL</b> <b>COLOR: AZUL</b>	<b>CÓDIGO: INS</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	Metropolitano		ESA01
Ministerios y Oficinas de Gobierno		INS01	Urbano/Plaza		ESA02
Representaciones Oficiales y Embajadas		INS02	Área Verde		
Alcaldías/Distritos		INS03	Ornamental		ESA03
Organismos no Gubernamentales/Autónomos		INS04	Recreativa		ESA04
Institución del Ejército		INS05	De Protección		ESA05
Tribunales o Juzgados		INS06	<b>CATEGORÍA: INFRAESTRUCTURA</b> <b>COLOR: CELESTE CLARO</b>	<b>CÓDIGO: INF</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Puesto de Policía		INS07	Estaciones/Subestaciones Eléctricas		INF01
Estaciones de Bombero		INS08	Estaciones de Bombeo		INF02
Reclusorios		INS09	Tanques/Depósitos de Agua		INF03
Cementerio Público		INS10	Estaciones de Transferencia de Basura		INF04
<b>CATEGORÍA: SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL</b> <b>COLOR: OCRE</b>	<b>CÓDIGO: SAS</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	Refleno Sanitario		INF05
Hospital		SAS01	Antenas/Torres		INF06
Centro de Salud/Unidad de Salud		SAS02	<b>CATEGORÍA: OTROS</b> <b>COLOR: GRIS OSCURO</b>	<b>CÓDIGO: OTR</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
Clinica/Laboratorio		SAS03	Terreno o Vivienda en Alquiler o Deshabitada		OTR01
Consultorio		SAS04	Terreno Baldío		OTR02
Clinica Veterinaria		SAS05	Edificación en Abandono		OTR03
Centros de Asistencia Social		SAS06	<b>CATEGORÍA: NO DATA</b> <b>COLOR: BLANCO</b>	<b>CÓDIGO: N/D</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>
<b>CATEGORÍA: EDUCACION</b> <b>COLOR: CELESTE</b>	<b>CÓDIGO: EDU</b>	<b>SUBCÓDIGO</b>	Sin Información de Uso		NO01A
Ciudadelas/Jardines de Niños		EDU01			
Escuelas/Colegios					
Primaria/Secundaria/Media		EDU02			
Técnica		EDU03			
Universitaria		EDU04			
Escuelas de Educación Especial		EDU05			
Centros de Capacitación/Centros de Idiomas/Escuelas de Arte		EDU06			
Ciber e Infocentros		EDU07			
<b>OBSERVACIÓN IMPORTANTE</b>					
Codificación de Usos de Suelo establecidos por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador - OPAMSS Subdirección de Planificación, Unidad de Planificación					

EJEMPLO DE LLENADO DE FICHA PARA LA EVALUACIÓN DE USOS DE SUELO.

## FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES



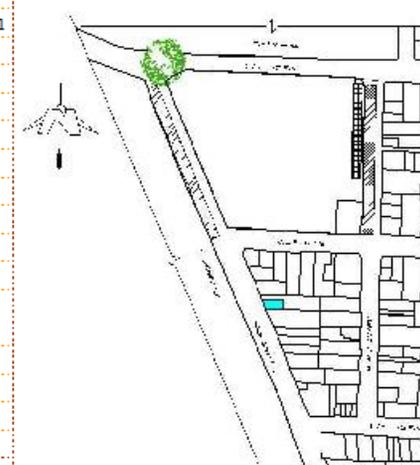
### 1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE

1.1 No. DE FICHA	1.2 NÚMERO/INMUEBLE	1.3 CLAVE/INMUEBLE	1.4 UBICACIÓN (Cdad., Distrito., Barrio.)	1.5 DIRECCIÓN (Calles, Av., Sendas, etc.)	1.6 NOMBRE DEL INMUEBLE
55	55	CYS09	Santa Tecla, Distrito ST-5, Bar. El Calvario	16 Avenida Norte	Taller Automóvil

### 2. USOS DE SUELO

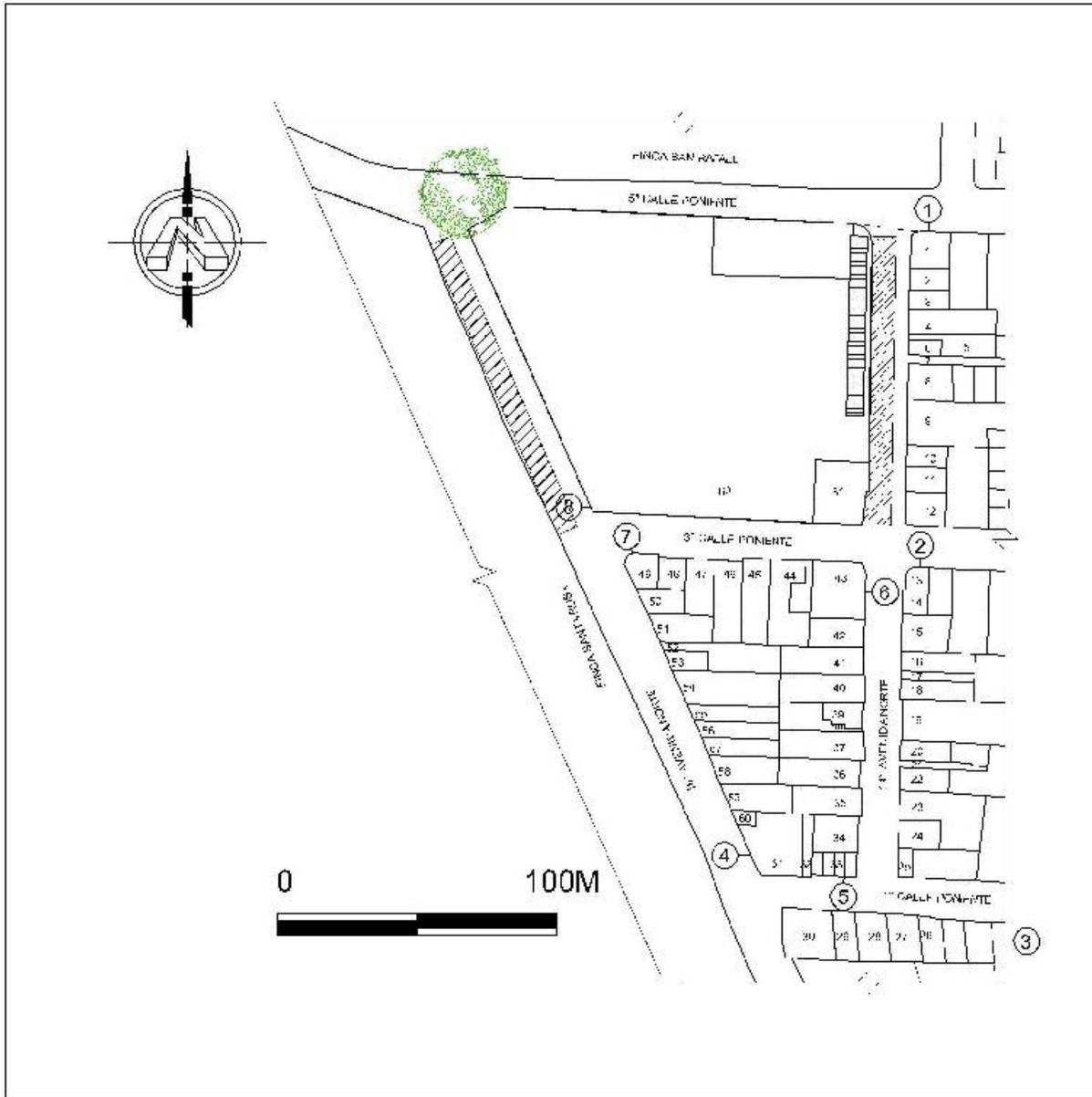
2.1 No.	2.2 CATEGORÍA DE USO	2.3 CÓDIGO	2.4 SUBCÓDIGO DE USO (marcar con una "X" al No. correspondiente)																				
			01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	HABITACIONAL	HAB	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2	COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
3	ALMACENAMIENTO	ALM	01	02																			
4	INDUSTRIAL	IND	01	02	03	04	05	06	07														
5	INSTITUCIONAL	INS	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10											
6	SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	SAS	01	02	03	04	05	06															
7	EDUCACION	EDU	01	02	03	04	05	06	07														
8	RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	RYE	01	02	03	04	05	06	07														
9	CULTURA	CLT	01	02	03	04	05																
10	RELIGIÓN	REL	01	02	03																		
11	DEPORTE	DEP	01	02	03	04																	
12	TRANSPORTE	TRA	01	02	03	04	05																
13	AGROPECUARIO	AGR	01	02	03	04	05																
14	ESPACIOS ABIERTOS	ESA	01	02	03	04	05																
15	INFRAESTRUCTURA	INF	01	02	03	04	05	06															
16	OTROS	OTR	01	02	03																		
17	NO DATA	NODA																					

### 3. ESQUEMA DE UBICACIÓN



### 4. OBSERVACION IMPORTANTE

Para definir el subcódigo del uso de suelo de cada inmueble se deberá remitir a la hoja de Codificación de Usos de Suelo de OPAMSS.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE UBICACIÓN NUMÉRICA  
DE LOTES.

- SIMBOLOGÍA:
-  Finca (hatched area)
  -  Corte de canal (grid pattern)
  -  Corte de canal (diagonal hatched)
  -  -je de Hotel
  -  -Corte

ESCALA: GRÁFICA. PLANO: II-23.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

El uso definido como “**Otros**” ocupa un porcentaje de 1.49% (ver cuadro III-8 y gráfico III-9) de la totalidad de la zona y está conformado por los terrenos ó predios baldíos, predominando éstos en un 0.83% del total correspondiente a este uso; continúan las edificaciones ó inmuebles en abandono (0.50%), las cuales se ubican en la zona crítica. Finalmente los inmuebles en alquiler tienen poca representatividad con el 0.17%.

Salud y Asistencia Social es la categoría que prosigue con un 1.16% (ver cuadro III-8 y gráfico III-9) del total del área evaluada en lo que respecta a usos de suelo, este comprende las clínicas y laboratorios con la mayor representatividad en 0.83%, seguido de una unidad de salud y una clínica veterinaria en igual porcentaje de 0.17%.

La categoría **Religión** ocupa un porcentaje de 1.00% (ver cuadro III-8 y gráfico III-9), y comprende las iglesias católicas en un 0.33% del total de ésta, seguida de otras iglesias o lugares de culto con un 0.50%, existiendo un convento que representa el 0.17% y que se localiza dentro de la zona crítica.

Los usos de suelo con menos representatividad en la zona evaluada se tienen las siguientes categorías:

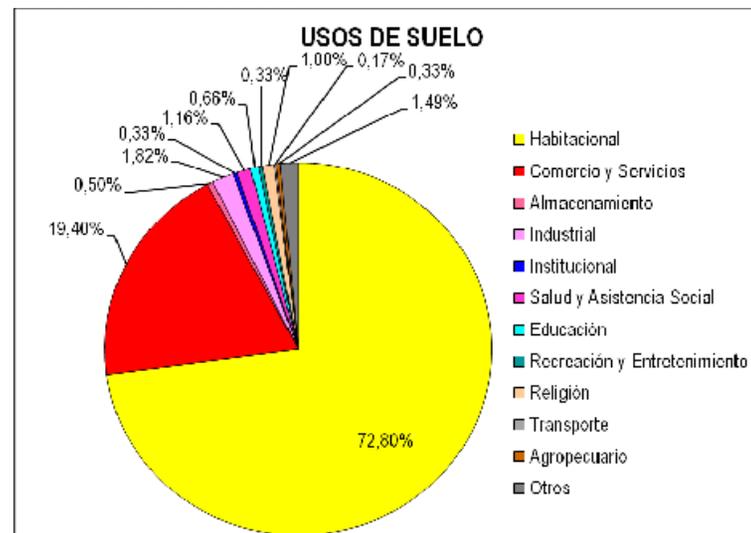
- Educación, incluye instituciones educativas, con tres colegios, de los cuales uno es de carácter público.
- Almacenamiento, constituido por tres bodegas.
- Institucional, conformado por un organismo no gubernamental y oficinas de gobierno.
- Recreación y Entretenimiento, incluye un casino y un billar.
- Agropecuario, comprende las dos fincas que se ubican al norte y poniente de la zona de estudio.

A continuación se presenta el cuadro resumen (ver cuadro III-8) y el gráfico respectivo de la totalidad de los usos de suelo por cada categoría. Estos usos corresponden a los que se encontraron tanto en la zona de estudio, como en la zona crítica. De las diecisiete categorías establecidas por la OPAMSS, se definen doce para la zona de estudio, las cuales en su mayoría son poco representativas, caracterizándose ésta prácticamente por dos usos: el habitacional y el comercial, aunque existe una marcada diferencia del 53.40% entre ambos como puede observarse más detalladamente en el gráfico III-9.

Cuadro III-8: Usos de suelo.

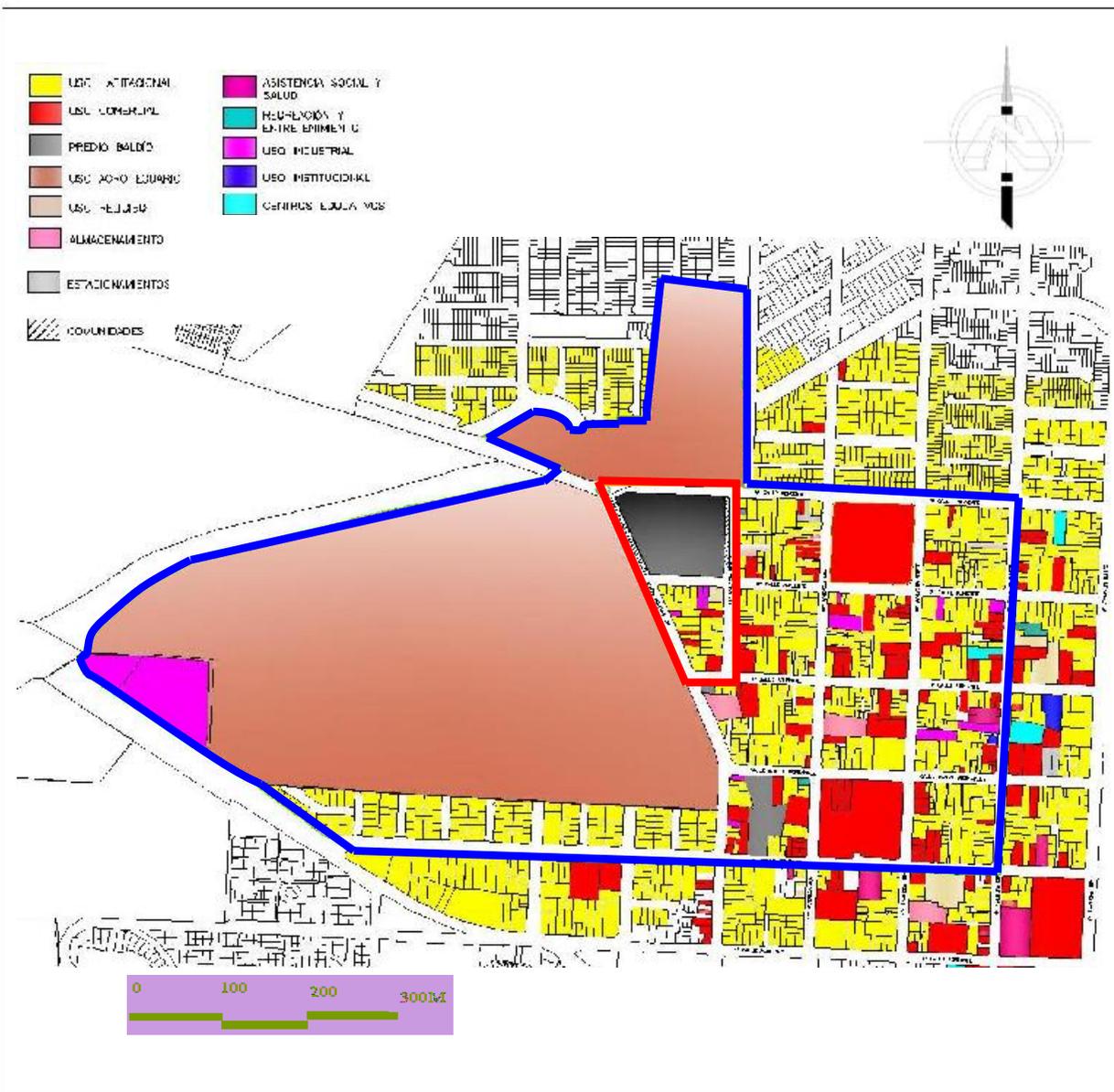
CATEGORÍA	CÓDIGO	CANTIDAD	% ABSOLUTO
• HABITACIONAL	HAB	439	72.80%
• COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	117	19.40%
• ALMACENAMIENTO	ALM	3	0.50%
• INDUSTRIAL	IND	11	1.82%
• INSTITUCIONAL	INS	2	0.33%
• SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	SAS	7	1.16%
• EDUCACIÓN	EDU	4	0.66%
• RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO	RYE	2	0.33%
• RELIGIÓN	REL	6	1.00%
• TRANSPORTE	TRA	1	0.17%
• AGROPECUARIO	AGR	2	0.33%
• OTROS	OTR	9	1.49%

Gráfico III-9: Usos de suelo.



## USOS DE SUELO

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	SUBCÓDIGO	% RELATIVO	% ABSOLUTO
<b>• USO HABITACIONAL</b>	Vivienda Unifamiliar	HAB01	69.82%	72.80%
	Apartamento/Condominio Vertical	HAB02	0.50%	
	Vivienda Condominio Horizontal	HAB03	1.16%	
	Mesón	HAB04	1.33%	
<b>• USO COMERCIO Y SERVICIOS</b>	Comercio de Bienes al por Menor	CYS01	3.98%	19.40%
	Comercio de Bienes al por Mayor	CYS02	0.83%	
	Mercados	CYS04	0.17%	
	Supermercados	CYS05	0.33%	
	Venta de Artículos Diversos	CYS07	1.99%	
	Comercio de Servicios	CYS08	1.66%	
	Servicio de Reparación	CYS09	6.14%	
	Servicio de Comida	CYS10	2.49%	
	Servicios Profesionales	CYS14	0.66%	
	Servicio Funerario	CYS17	0.50%	
	Servicio de Alojamiento/Hoteles	CYS18	0.17%	
	Servicio de Alojamiento/Moteles	CYS20	0.50%	
	<b>• USO INDUSTRIAL</b>	Industria de Alimentos	IND01	
Industria Textil		IND02	0.17%	
Industria de Madera		IND04	0.83%	
Otras Industrias		IND07	0.17%	
<b>• USO OTROS</b>	Terreno/Vivienda en Alquiler o Deshabitada	OTR01	0.17%	1.49%
	Terreno Baldío	OTR02	0.83%	
	Edificación en Abandono	OTR03	0.50%	
<b>• USO SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL</b>	Unidad de Salud	SAS02	0.17%	1.16%
	Clínica/Laboratorio	SAS03	0.83%	
	Clínica Veterinaria	SAS05	0.17%	
<b>• USO RELIGIÓN</b>	Iglesias Católicas	REL01	0.33%	1.00%
	Otras Iglesias/Lugares de Culto	REL02	0.50%	
	Conventos	REL03	0.17%	



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVALORIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NO. 2-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE USOS DE SUELO

SIMBOLOGÍA:  
—— ZONA DE ESTUDIO  
—— ZONA CRÍTICA

ESCALA: 0 1 2 3  
G. S. CA. PLANO: III - 24

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACION DE CAMPO

PRESENTAR:  
 LÓPEZ PEÑEZ, FLOR DE MARÍA  
 MELIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

### 5.2.6 INTERCOMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO.

Para la evaluación de la intercompatibilidad de usos de suelo se ha recurrido a la elaboración de una ficha, tomando de referencia la clasificación de los cinco usos básicos establecidos en el Reglamento de la OPAMSS sin hacer una división detallada de ellos, ya que se han descrito con anterioridad, éstos son:

- Zona Habitacional
- Zona de Comercio y Servicios
- Zona Equipamiento
- Zona Verde
- Zona Industrial

Para la evaluación de los usos anteriores, se han comparado cada uno de ellos, con variables referentes a:

**Marco Físico Natural:** que comprende el clima y la topografía considerando los factores de pendientes y niveles y la vegetación.

**Marco Físico Cultural:** que incluye la vialidad, subdividiéndose ésta en arterias primarias, arterias secundarias, vías de distribución, de reparto, de acceso, y la infraestructura, conformada por la red de agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica y telefonía.

También se ha considerado otras variables de suma importancia, como la contaminación visual, olfativa y auditiva, los riesgos tanto físicos como sociales, y la accesibilidad. Además se ha incluido la imagen urbana con los respectivos elementos que la conforman: legibilidad, imaginabilidad, sendas, bordes, nodos y mojonos.

Para obtener el resultado del uso predominante para la zona se han evaluado cualidades que tienen un valor numérico en orden descendente y que se ubican en el apartado “Valoración”, teniendo el valor mayor la cualidad denominada “Compatible”, esto con el fin de comparar la variable con el respectivo uso de suelo, de manera tal que esto nos permita conocer la compatibilidad del suelo y si éste es acorde con la propuesta a realizar, o en todo caso hacer una recalificación de la misma. (Ver cuadro III-9)

Después de analizar los resultados de la Ficha de Intercompatibilidad de Usos de Suelo se presenta un resumen para conocer el tipo de compatibilidad existente en la zona evaluada, retomando solamente los tres usos que obtuvieron el mayor resultado, como son: **comercio y servicios**, que fue el que predominó con 72, seguido del habitacional con 70, y por

último la zona verde con 64 puntos como puede observarse en el siguiente cuadro:

Cuadro III-9: Resultado de intercompatibilidad de usos de suelo.

USOS PREDOMINANTES	PUNTAJE	VALORACIÓN	TIPO DE COMPATIBILIDAD
• HABITACIONAL	9 No. 7 No. 1 No. 10 No.	1 ● 2 3 4	COMPATIBLE
• COMERCIO Y SERVICIOS	8 No. 2 No. 9 No. 8 No.	1 2 ● 3 4	COMPATIBILIDAD MEDIA
• ZONA VERDE	9 No. 7 No. 3 No. 7 No.	1 ● 2 3 4	INCOMPATIBLE

De acuerdo a los datos del cuadro anterior, el área en estudio es apta para el uso habitacional, ya que es compatible con el uso de suelo planificado. El uso comercio y servicios posee compatibilidad media, el cual será retomado para impulsar la zona con el objetivo de convertirla en una zona viva, orientando este uso a otro tipo de comercio, ya que actualmente éste se destaca principalmente por la presencia de talleres tanto de mecánica automotriz como de reparación de diversos artículos, empleando para ello muchas veces, parte de las vías de circulación, así como también obstruyen el paso peatonal al apropiarse de las aceras, aunado a esto la mala imagen que se da a la zona debido a la presencia tanto de vehículos estacionados y al ruido que producen al concentrarse, como la existencia de moteles que ocasionan incomodidad a los habitantes de la misma.

Así mismo la zona verde ha sido considerada debido a que constituye un elemento que juega un papel importante para la recreación de las personas, así como para tener un equilibrio ecológico dentro de la ciudad y dado que existe un déficit de este tipo de espacios y los que existen (Plaza San Martín y Parque Daniel Hernández) están alejados de la zona, este uso se planteará como parte de la propuesta a realizar.

## INTERCOMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

VARIABLES	ELEMENTOS/FACTORES	HABITACIONAL	COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO	ZONA VERDE	ZONA INDUSTRIAL
	Clima	4	4	4	4	4
	Topografía	4	4	4	4	4
	Vegetación	4	3	2	4	1
• VIALIDAD	Arterias Primarias	2	3	2	1	2
	Arterias Secundarias	2	3	2	2	3
	De Distribución	3	4	3	3	3
	Reparto	4	4	3	4	1
	Acceso	4	1	1	1	1
• INFRAESTRUCTURA	Agua Potable	4	4	4	4	4
	Aguas Negras	4	4	4	2	4
	Aguas Lluvias	2	2	2	2	2
	Energía Eléctrica	4	4	4	3	4
	Telefonía	4	3	3	3	3
• CONTAMINACIÓN	Visual	1	1	1	1	3
	Auditiva	2	3	2	2	3
	Olfativa	2	2	2	2	2
• RIESGOS	Físicos	1	1	1	1	1
	Sociales	1	1	1	1	1
• ACCESIBILIDAD	En Edificaciones	2	1	1	-	1
	Aceras	1	1	1	1	1
	Vía Pública	1	1	1	1	1
• IMAGEN URBANA	Legibilidad	1	3	1	3	1
	Imaginabilidad	1	3	1	1	1
	Sendas	4	3	2	2	1
	Bordes	1	1	1	1	1
	Nodos	1	3	2	4	1
	Mojones	2	4	2	4	1
<b>TOTAL</b>		<b>66</b>	<b>71</b>	<b>57</b>	<b>61</b>	<b>55</b>

### VALORACIÓN

Compatible= 4, Compatibilidad Media= 3, Compatibilidad Baja= 2, Incompatible=1

### 5.3 SISTEMA VÍAL Y TRANSPORTE.

#### 5.3.1 SISTEMA VÍAL.

Es el elemento básico de la forma urbana y de la estructura de la ciudad, pues en torno a ella se ordenan todas las instituciones y viviendas de la ciudad. La función general del sistema vial es de asegurar y facilitar la libre circulación de vehículos y peatones por los diferentes sectores de la ciudad. La jerarquización comprende dos grandes grupos<sup>20</sup>:

**Circulación mayor:** Autopistas, vías expresas, arterias primarias y arterias secundarias.

**Circulación menor:** vías de distribución, vías de reparto y vías de acceso.

El sistema vial de la zona está conformado principalmente por vías de circulación menor que dan acceso al área, así como también comunicación interna. Por lo general las dimensiones de las vías son reducidas, la mayoría de dos carriles, poseen nomenclatura y señalización vial, aunque no todas en buen estado, están pavimentadas y/o adoquinadas (ver fotografía III-32, cuadro III-10, III-11 y plano III-25), las que carecen de tratamiento son algunas de las calles que se encuentran dentro de la zona crítica, las cuales desde que fueron trazadas nunca han sido intervenidas. (Ver fotografía III-



Fotografía III-31: 16ª Avenida Norte sin recubrimiento.

31, cuadro III-12 y plano III-26) En cuanto a las circulaciones peatonales (aceras), la zona crítica es la que presenta problemas en dichas circulaciones, ya que se encuentran en mal estado y en ciertos tramos carecen totalmente de éstas. (Ver plano III-27)



Fotografía III-32: 3ª Calle Poniente, adoquinada.

#### 5.3.2 TRANSPORTE.



En lo que concierne el tráfico de tránsito de buses<sup>21</sup>, la mayoría del conjunto de este tráfico pasa por el centro de Santa Tecla, por las dos calles de la Carretera Panamericana y la 3ª Calle Oriente/Poniente, una parte de la 8ª Avenida Norte, 6ª Avenida Norte y 7ª Avenida Norte.

(Ver plano III-28)

El conjunto de la ciudad de Santa Tecla se encuentra relativamente bien conectado al sistema de transporte colectivo metropolitano e interurbano. De las 79 rutas, 16 son esencialmente urbanas y representan 67% de los viajes del TTC en Santa Tecla.

En lo que concierne el tráfico de tránsito de buses<sup>22</sup>, la mayoría del conjunto del mismo pasa por la zona de estudio por la 2ª Calle Poniente o Carretera Panamericana y la 3ª Calle Oriente/Poniente, una parte de la 8ª Avenida Norte, 10ª Avenida Norte y 12ª Avenida Norte. (Ver planos III-28, III-29)

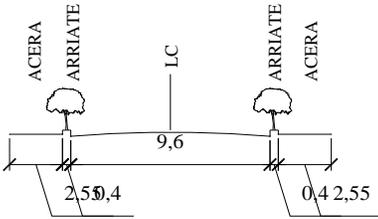
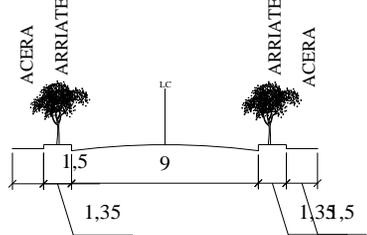
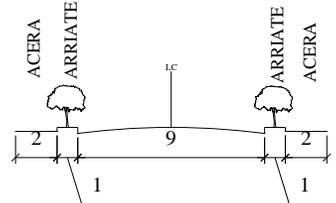
<sup>20</sup> Fuente: Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador.

<sup>21</sup> 42 rutas departamentales en tránsito por Santa Tecla (sobre 79 rutas) realizando 25% del tráfico de transporte colectivo de la ciudad (1,622 viajes).

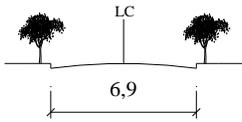
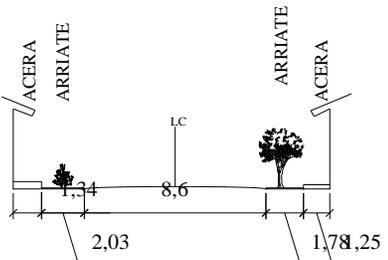
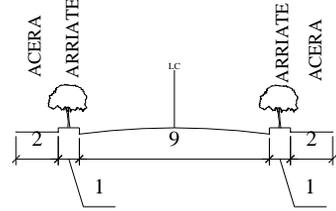
<sup>22</sup> 42 rutas departamentales en tránsito por Santa Tecla (sobre 79 rutas) realizando 25% del tráfico de transporte colectivo de la ciudad (1622 viajes).

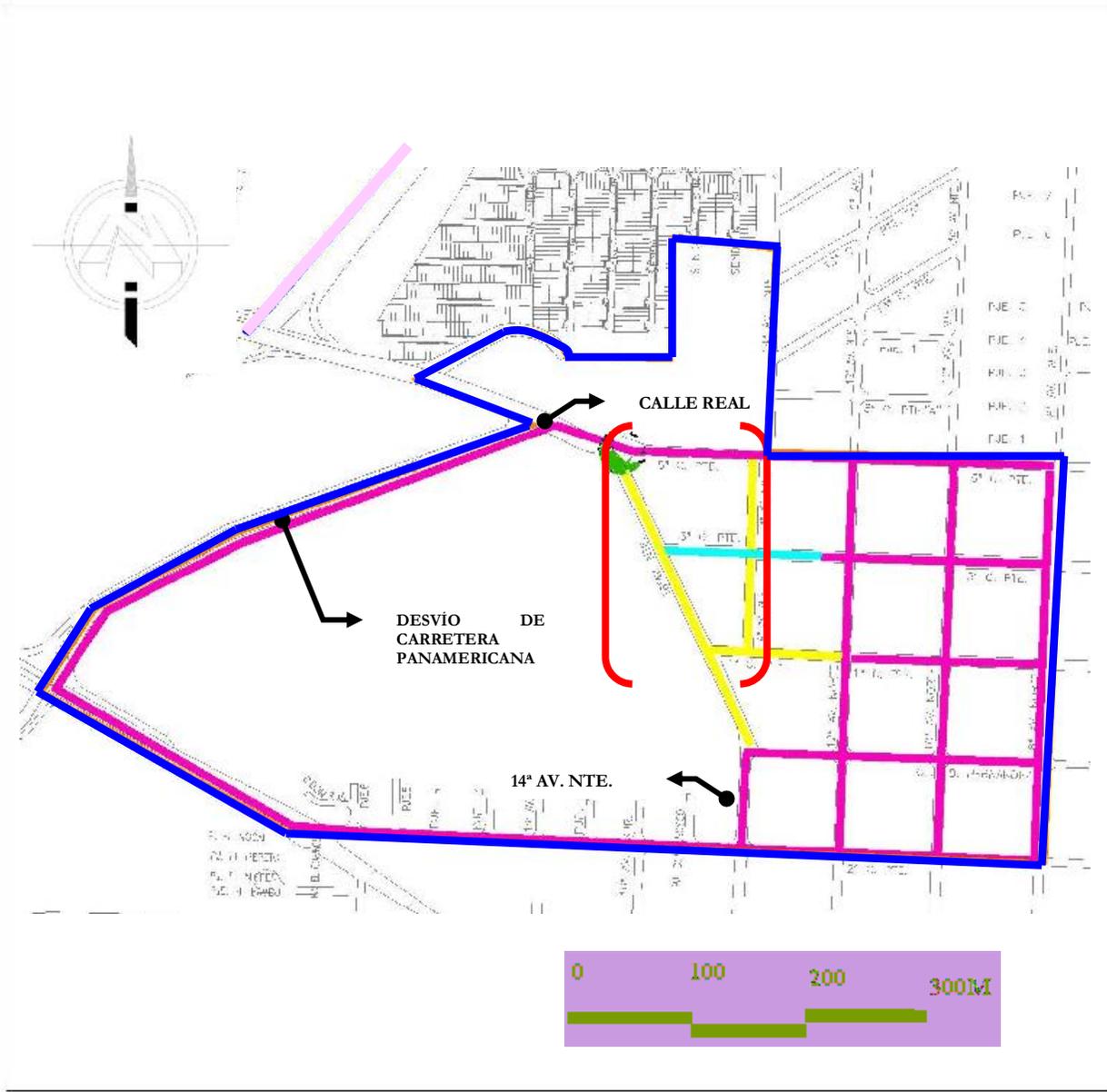
**SISTEMA VÍAL EN ZONA DE ESTUDIO.**

Cuadro III-10: Sistema vial.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	SECCIÓN	CARACTERÍSTICAS
VÍA EXPRESA	2ª CALLE PONIENTE(CARRETERA PANAMERICANA)		<p><b>SENTIDO ÚNICO</b></p> <p><b>3 CARRILES CIRCULACIÓN DE TODO TIPO DE TRANSPORTE</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA.</b></p> <p><b>ESTADO REGULAR.</b></p> <p><b>PRESENTA INVASIÓN DE ALGUNAS ACERAS DE VENTAS AMBULANTES</b></p>
VÍA SECUNDARIA	8ª AVENIDA NORTE		<p><b>SENTIDO ÚNICO</b></p> <p><b>2 CARRILES</b></p> <p><b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO Y VEHICULOS LIVIANOS</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA.</b></p> <p><b>BUEN ESTADO</b></p>
VÍA COLECTORA	5ª CALLE PONIENTE		<p><b>DOBLE SENTIDO</b></p> <p><b>2 CARRILES</b></p> <p><b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO Y VEHICULOS LIVIANOS</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA.</b></p> <p><b>BUEN ESTADO</b></p>

Cuadro III-11: Sistema vial.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	SECCIÓN	CARACTERISTICAS
VÍA EXPRESA	DESVÍO DE LA CARRETERA PANAMERICANA		<p><b>DOBLE SENTIDO</b></p> <p><b>2 CARRILES</b></p> <p><b>CIRCULACIÓN DE TODO TIPO DE TRANSPORTE</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA.</b></p> <p><b>BUEN ESTADO</b></p>
VECINAL	14ª AVENIDA NORTE		<p><b>SENTIDO ÚNICO</b></p> <p><b>2 CARRILES</b></p> <p><b>CIRCULACIÓN DE VEHICULOS LIVIANOS</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA HASTA LA 1ª CALLE PONIETE (ENTRE LA 1ª Y 5ª CALLE PONIENTE ES DE TIERRA)</b></p> <p><b>BUEN ESTADO</b></p>
VÍA COLECTORA	CALLE REAL		<p><b>DOBLE SENTIDO</b></p> <p><b>2 CARRILES</b></p> <p><b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO Y VEHICULOS LIVIANOS</b></p> <p><b>CALLE PAVIMENTADA.</b></p> <p><b>BUEN ESTADO</b></p>



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REHABILITACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DE  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO

PLANO DE CALIDAD

SIMBOLOGÍA:

- █ ZONA DE ESTUDIO
- █ ZONA CRÍTICA
- █ VÍA PAVIMENTADA
- █ VÍA A PAVIMENTAR
- █ VÍA SIN RECLUBRIMIENTO

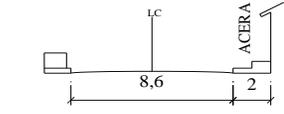
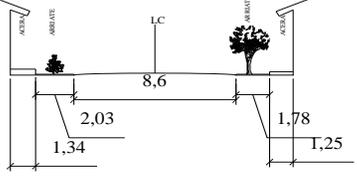
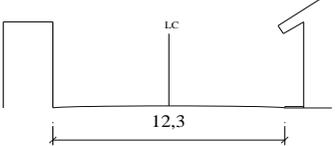
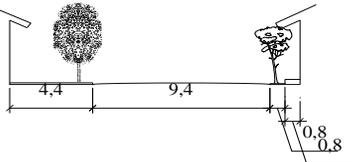
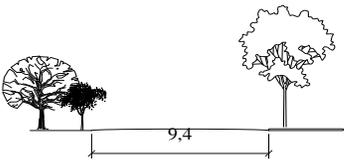
ESCALA:	PLANO:
GRÁFICA	III - 25

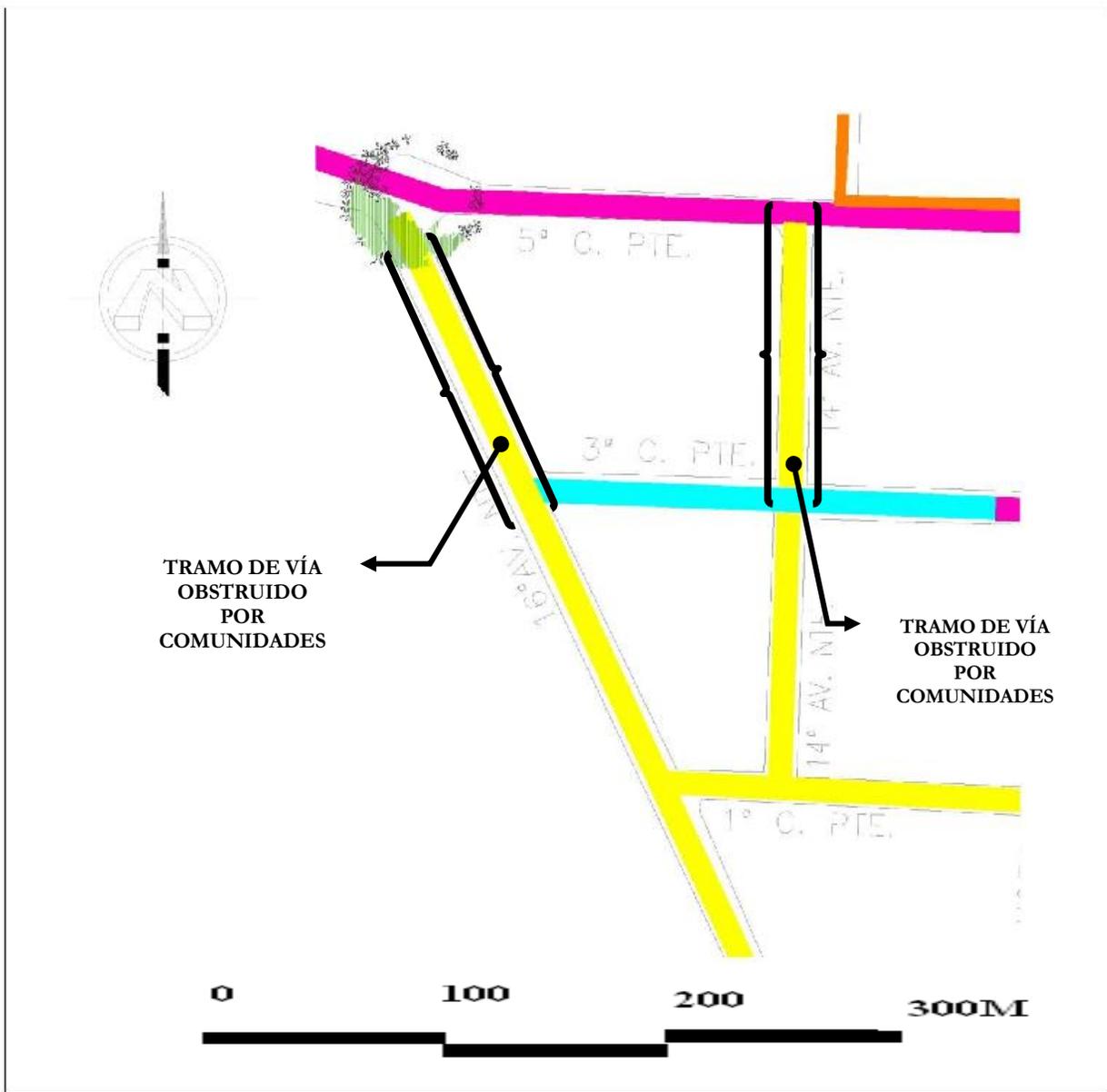
FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO

PRESENTAR:  
LOPEZ PEREZ, FIDEL DE MARA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUACALPE  
SEGURA ORTIZ, ROSA DANIELA

Cuadro III-12: Sistema vial.

TIPO DE VÍA	NOMBRE	SECCIÓN	CARACTERISTICAS
VÍA COLECTORA	5ª CALLE PONIENTE		<p><b>DOBLE SENTIDO</b>  <b>2 CARRILES</b>  <b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE COLECTIVO Y VEHICULOS LIVIANOS</b>  <b>CALLE PAVIMENTADA.</b>  <b>BUEN ESTADO</b></p>
VECINAL	3ª CALLE PONIENTE		<p><b>SENTIDO ÚNICO</b>  <b>2 CARRILES</b>  <b>CIRCULACIÓN DE VEHICULOS LIVIANOS Y PESADO(ESTE TIPO DE TRANSPORTE HACE USO DE ESTA VÍA PARA SOLICITAR LOS SERVICIOS DE LOS TALLERES MECÁNICOS)</b>  <b>CALLE PAVIMENTADA Y ADOQUINADA</b>  <b>BUEN ESTADO</b></p>
VECINAL	1ª CALLE PONIENTE		<p><b>SENTIDO ÚNICO</b>  <b>2 CARRILES</b>  <b>CIRCULACIÓN DE VEHICULOS LIVIANOS Y PESADO(ESTE TIPO DE TRANSPORTE HACE USO DE ESTA VÍA PARA SOLICITAR LOS SERVICIOS DE LOS TALLERES MECÁNICOS)</b>  <b>CALLE SIN RECUBRIMIENTO HASTA LA 12ª AV. NORTE</b>  <b>VÍA EN MAL ESTADO</b></p>
VECINAL	14ª AVENIDA NORTE		<p><b>DOBLE SENTIDO</b>  <b>2 CARRILES</b>  <b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE PESADO Y VEHICULOS LIVIANOS</b>  <b>CALLE SIN RECUBRIMIENTO (ES DE TIERRA).</b>  <b>VÍA EN MAL ESTADO</b>  <b>LA VÍA ESTA OBSTRUIDA A PARTIR DE LA 3ª CALLE PONIENTE POR LA COMUNIDAD BENDICIÓN DE DIOS</b></p>
VECINAL	16ª AVENIDA NORTE		<p><b>DOBLE SENTIDO</b>  <b>2 CARRILES</b>  <b>CIRCULACIÓN DE TRANSPORTE PESADO Y VEHICULOS LIVIANOS</b>  <b>CALLE SIN RECUBRIMIENTO (ES DE TIERRA).</b>  <b>VÍA EN MAL ESTADO</b>  <b>LA VÍA ESTA OBSTRUIDA A PARTIR DE LA 3ª CALLE PONIENTE POR LA COMUNIDAD 13 DE ENERO</b></p>



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVISIÓN GENERAL DE  
LA ZONA NOR-OCCIDENTAL DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE VIABILIDAD (ZONA CRÍTICA)

LEYENDA:

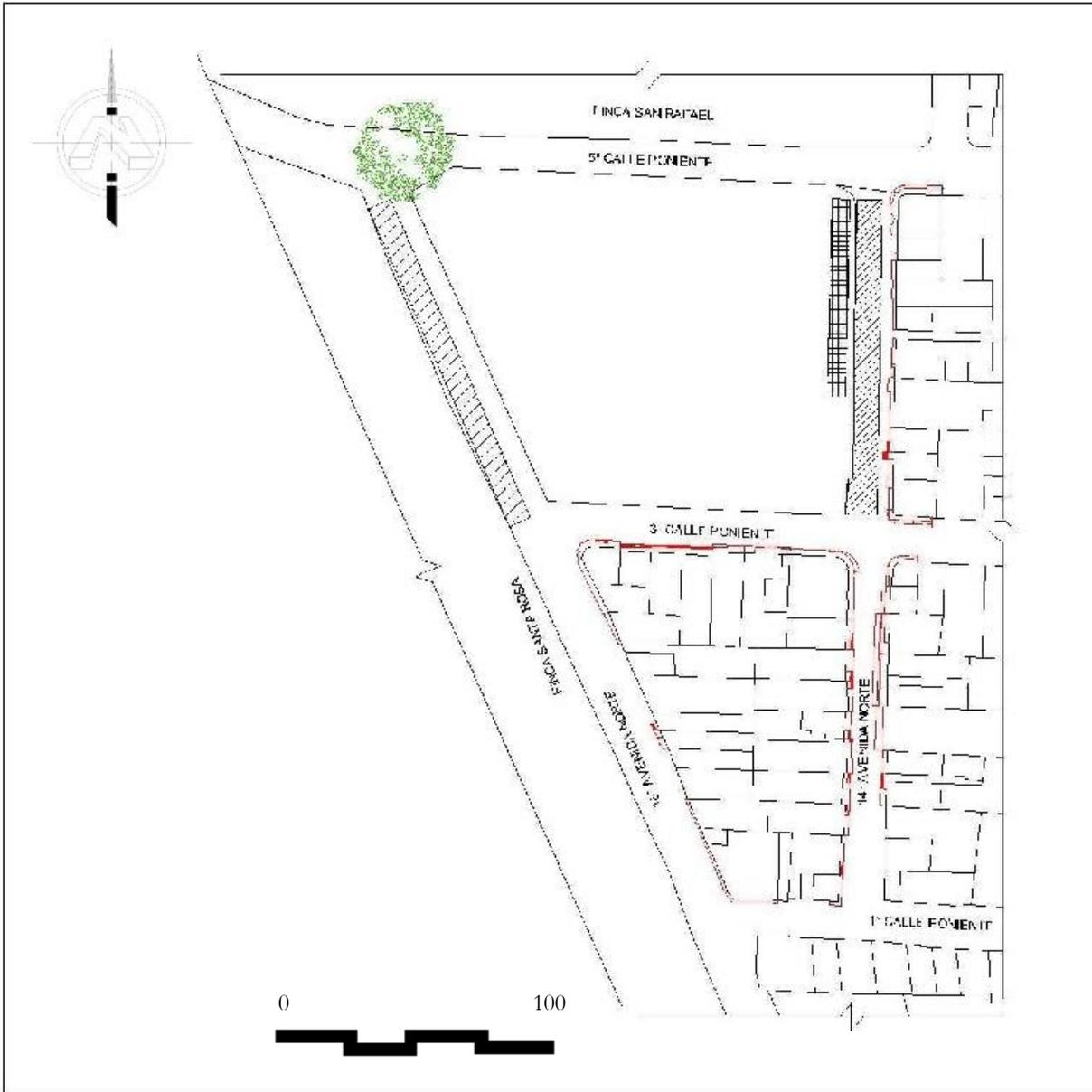
- VÍA PAVIMENTADA
- VÍA AGUONADA
- VÍA SIN RECUBRIMIENTO

ESCALA: GRÁFICA PLANO: III-26

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO

PRESENTA:  
LOPEZ PEREZ, TIGER DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISOL GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA TANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
RE-VITALIZACIÓN URBANA DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 3 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

ACERAS

SIMBOLOGÍA:

- Comunidad: Esplanada de J. A.
- Comunidad: Finca Santa Rosa
- Comunidad: Finca San Rafael
- Área existente
- Calle

ESCALA:  
GRÁFICA

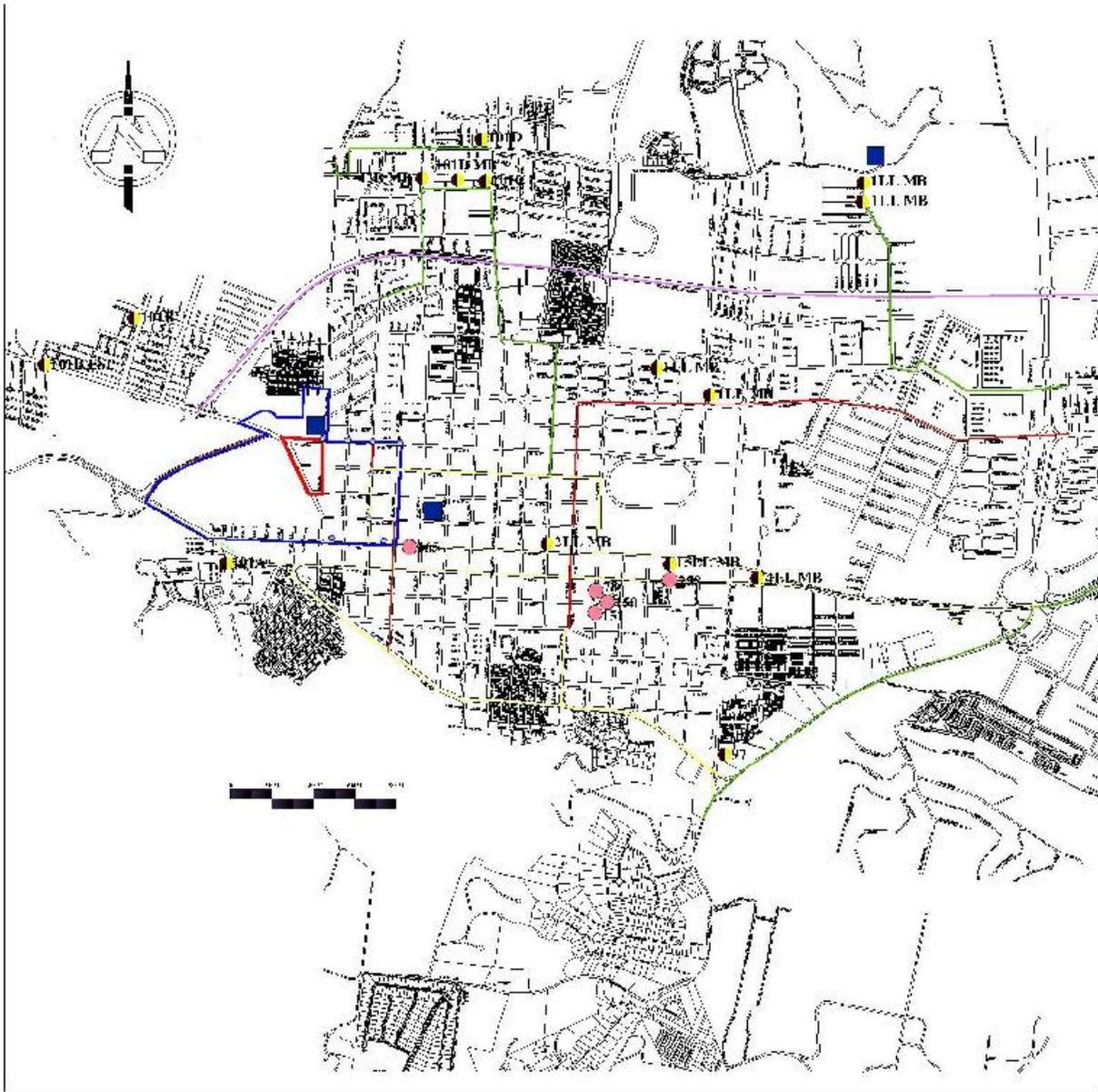
PLANO: III - 27

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
APOYO URBANO 2003

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, ESTHER MARÍA  
MEJA RIVERA, KARISLA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA JANELIA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SAI VADOR

PROPUESTA DE  
REALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:

PLANO DE PUNTOS Y  
RECORRIDOS DE TRANSPORTE

SIMBOLOGIA:

- ZONA DE ESTUDIO
- ZONA CRÍTICA
- BLVD. DIEGO DE HOLCÚN
- PUNTOS D. BUSES
  - URBANOS
  - DEPARTAMENTAL
  - PARQUEO DE BUSES
- VÍAS DEL TRANSPORTE COLECTIVO
  - FLUJO SATURADO
  - FLUJO FUERTE
  - FLUJO MEDIO
  - FLUJO BAJO

ESCALA: GRÁFICA PLANO: III-28.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
PLANO DE UBICACIÓN DE  
PARADAS DE BUSES Y  
RECORRIDO DE TRANSPORTE EN  
ZONA DE ESTUDIO

SIMBOLOGIA.

-  ZONA DE ESTUDIO
-  ZONA CRÍTICA
-  BLVD. DIEGO DE HOLOJÁN
-  PARADA DE BUSES
-  RECORRIDO ACTUAL DE BUSES
-  BUSES URBANOS
-  BUSES DEPARTAMENTALES

ESCALA:  
1 : 750

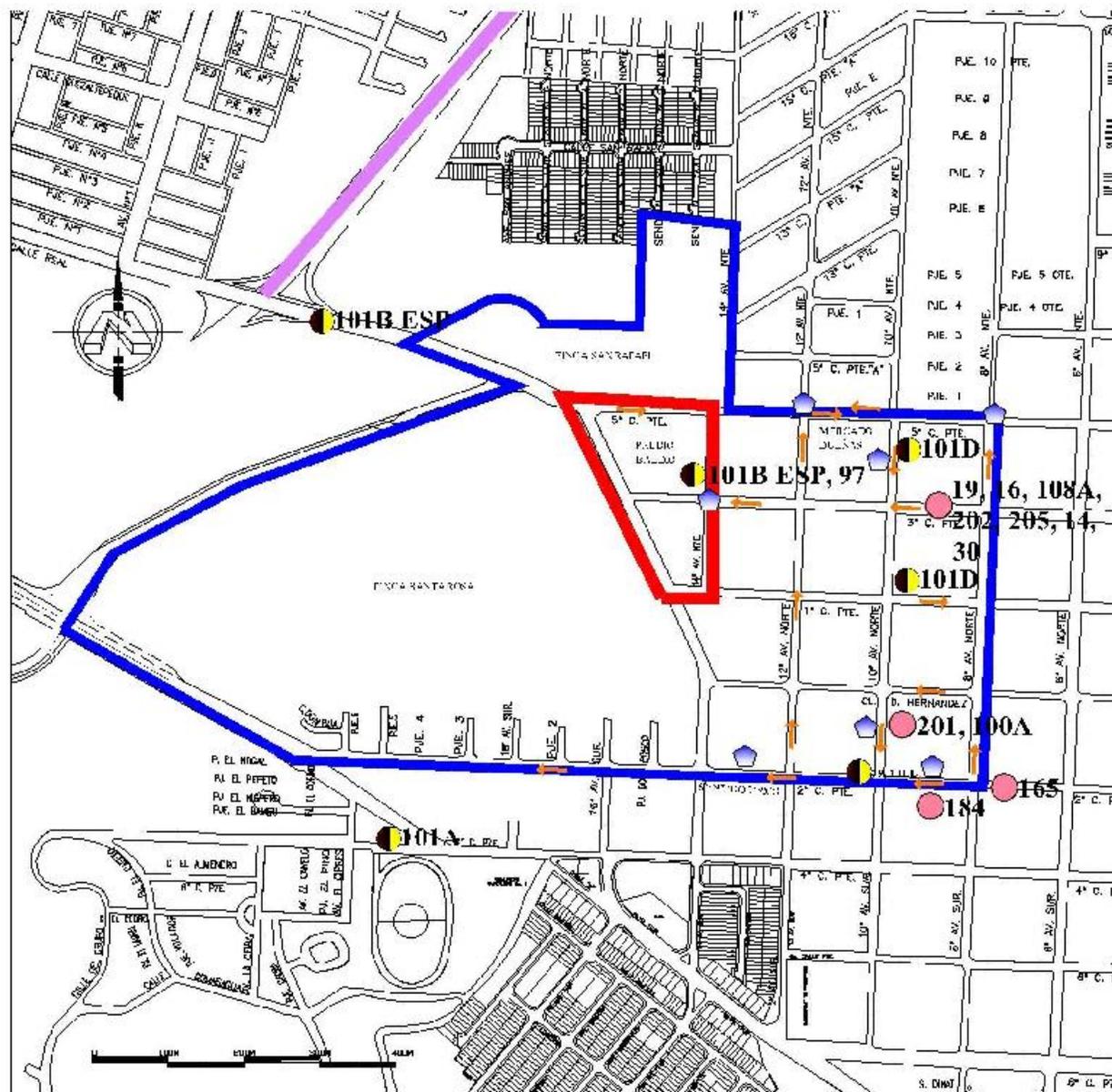
PLANO:  
III-29.

FECHA:  
JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



## 5.4 MOBILIARIO URBANO<sup>23</sup>.

El espacio público se define como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público funciona como plataforma donde se instalan los objetos que corresponden al mobiliario urbano. Por ello, este espacio debe contener respuestas a las necesidades individuales y sociales de la comunidad, haciéndose cargo de las necesidades generales indiferenciadas de todos.

Entre los elementos que constituyen el mobiliario urbano están:

### 1. Mobiliario.

- a) Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pasacalles y buzones.
- b) Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
- c) Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
- e) Elementos de servicio tales como: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de venta, casetas de turismo, muebles de emboladores.
- f) Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, depósitos para reciclar la basura.
- g) Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

### 2. Señalización.

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.

#### 5.4.1 MOBILIARIO URBANO EN ZONA DE ESTUDIO.

Actualmente la zona en estudio presenta un déficit en cuanto a mobiliario urbano.

Las casetas para paradas de buses son puntos donde se concentran las personas, actualmente carecen de la infraestructura correspondiente, dejando a la intemperie tanto del sol como de la lluvia a los usuarios, además de dificultar la identificación de dichos puntos para que los buses se detengan, dando como resultado que los usuarios estén dispersos sobre las aceras. De igual manera los basureros que se encuentran escasamente dentro de la zona de estudio, no cuentan con un adecuado mantenimiento.

En las vías públicas existen medios de comunicación a través de teléfonos públicos, del tipo de poste con burbuja, y se encuentran en la modalidad de tarjeta y monedas, con las siguientes características: poste de hierro y cabina acrílica, con una altura de 2 mts aproximadamente y con alta resistencia a la intemperie. Estos elementos, sin embargo no poseen las dimensiones ni diseño adecuados para ser accesibles a personas discapacitadas. (Ver fotografías III-33, III-34)

El alumbrado público que se encuentra en la zona tiene una alta resistencia a la intemperie y se sujeta a postes de cemento de 6 mts de altura aproximadamente. En ciertas áreas, éste obstruye la circulación peatonal, dándose en muchos casos el exceso de postes y cableado que deterioran la calidad visual de la zona. (Ver fotografía III-35)

La señalización vial permite orientar al usuario para desplazarse de un lugar a otro y puede ser de diferentes formas y materiales. En la zona de estudio son de lámina sujetos a postes de hierro, no obstante en algunos casos esta señalización se encuentra sobre los postes del tendido eléctrico dificultando su visibilidad. Existe una escasez de nomenclatura y la que actualmente se encuentra no está del todo, en buen estado. (Ver fotografía III-36)

Dentro de esta zona también existe un elemento que forma parte muy importante del mobiliario, debido a que proporciona seguridad a la población en caso de incendios, como es el caso de los hidrantes y cuyas características están acordes a las establecidas por ANDA. (Ver plano III-30)

<sup>23</sup> Fuente: [www.dadep.gov.co](http://www.dadep.gov.co)



Fotografía III-33: Teléfono público de tarjeta.



Fotografía III-34: Teléfono público de monedas.



Fotografía III-35: Exceso de cables en alumbrado público.



Fotografía III-36: Señalización vial sobre poste del tendido eléctrico.

Tecla, los cuales se encuentran fuera de la zona de estudio; sin embargo es importante la evaluación de éste, para que al momento de llevar a cabo una propuesta de mobiliario se tome en consideración, con el fin de darle al área en estudio una identidad, que le permita integrarse con el entorno urbano, evaluando las ventajas y desventajas que el mismo posee, para la obtención de soluciones que contribuyan a mejorar o mantener lo ya existente.

Los elementos a evaluar en ambos parques son las bancas, basureros y faroles.

**Las bancas** actualmente utilizadas en los parques son metálicas, por lo que poseen una alta resistencia a la intemperie y requieren de un bajo mantenimiento cuando éste es el adecuado. Así mismo dado que cuentan con respaldo y apoyo para los brazos, permiten un mejor confort para la permanencia de las personas. No obstante, debido a la falta de mantenimiento en la aplicación constante de pintura éstas se oxidan con facilidad. (Ver fotografía III-37)

**Los basureros** al igual que las bancas también son metálicos y están asegurados a la acera por medio de una estructura metálica, la cual a su vez facilita y permite que la basura sea removida del interior. Sin embargo, la falta de tapadera genera problemas debido a que esto da lugar a la entrada de agua en época de lluvia y permite la salida de malos olores, la oxidación del material debido a la falta de mantenimiento, así como el deterioro ya sea por el paso del tiempo o del vandalismo se suma a los inconvenientes antes mencionados. (Ver fotografía III-38)

**Las luminarias** utilizadas en ambos parques son del mismo tipo, con un diseño en el cual la luminaria se encuentra en la parte superior del poste de hierro fundido que se asienta sobre una base de concreto. (Ver fotografía III-39)

**Los bebederos** también forman parte importante dentro del mobiliario y constituyen un apoyo del resto de elementos para hacer más agradable la estancia de las personas. Los bebederos existentes hacen alusión a elementos históricos, representando una columna y por su dimensionamiento en altura hace que éstos sean accesibles para todos los usuarios. (Ver fotografía III-40)

Para la realización de un mejor análisis, se hace necesario tomar en cuenta el tipo de mobiliario existente en los parques que posee la ciudad de Santa



Fotografía III-37: Banca.



Fotografía III-39: Luminaria.



Fotografía III-38: Basurero.



Fotografía III-40: Bebederos.

#### 5.4.2 MOBILIARIO URBANO EN ZONA CRÍTICA.

La zona crítica carece casi en su totalidad de mobiliario, a excepción de algunos elementos tanto de comunicación como de señalización en lo referente a nomenclatura domiciliar y urbana, los cuales son poco representativos dentro de la misma. (Ver plano III-30)

Actualmente existe solamente un teléfono público de tarjeta (ver fotografía III-41), de iguales características a los existentes en la zona de estudio. Este elemento tampoco posee las condiciones apropiadas para ser utilizado por personas con discapacidad.

De igual manera la falta de basureros genera problemas en la zona, dando lugar a la creación de botaderos de basura a cielo abierto como sucede específicamente sobre la 3ª Calle Poniente, así mismo el uso inadecuado de estos elementos, como es el caso del contenedor ubicado entre la 3ª y 16ª Avenida Norte (ver fotografía III-42) contribuye a deteriorar la imagen visual de la zona.

Por otra parte el alumbrado público también presenta problemas en común con la zona de estudio, los cuales ya han sido explicados anteriormente, a lo cual habrá que darle una solución para mejorar la imagen y por ende la calidad visual de la zona.



Fotografía III-41: Teléfono público.



Fotografía III-42: Contenedor de basura.



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
MOBILIARIO URBANO

- SIMBOLOGIA:
- ZONA DE ESTUDIO
  - ZONA CRÍTICA
  - TELÉFONO PÚBLICO
  - SEÑAL DE TRÁNSITO
  - SEMÁFORO
  - HIDRANTE

ESCALA: GRÁFICA PLANO: III-30.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE:  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

PRESENTAN:  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALLUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

## 5.5 IMAGEN URBANA.

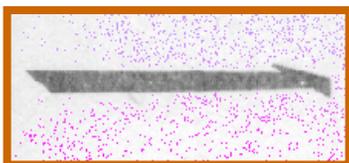
### 5.5.1 ELEMENTOS DE LA IMAGEN URBANA<sup>1</sup>.

La imagen de cada ciudad que es el resultado de la superposición de muchas imágenes individuales estas imágenes son necesarias para que el individuo actúe acertadamente dentro de su medio ambiente y para que coopere con sus conciudadanos.

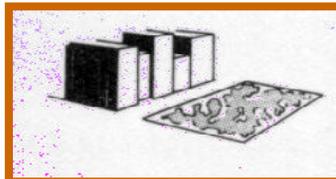
La imagen urbana es el conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen una ciudad, estos elementos se pueden valorar y destacar para definir mejor su propia imagen.

Estos elementos son:

#### SENDAS



#### BORDES



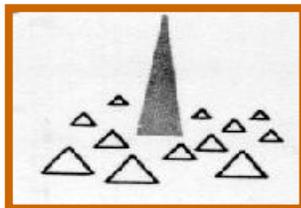
#### BARRIOS



#### NODOS



#### MOJONES



En el área que comprende el estudio se distinguen los siguientes elementos (ver plano III-31):

Para facilitar el análisis de la imagen de la zona se tomarán los aspectos descritos por Kevin Lynch en su libro “La Imagen de la Ciudad”, dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

**Legibilidad** o facilidad con la que un entorno o una forma urbana pueden ser reconocidos, organizada, aprendida y recordada.

Una ciudad legible sería aquella cuyos distritos, sitios sobresalientes o sendas son identificables fácilmente y se agrupan, también fácilmente, en una pauta global.

En el área de estudio existe un nivel de legibilidad por poseer elementos que permiten orientar a las personas que circulan por el lugar, como es el caso del campanario de la Capilla María Auxiliadora y la Ceiba, que actúan como mojones y se ubican sobre las principales vías de circulación.

Además de la legibilidad se encuentra la **imaginabilidad** o capacidad que tiene un elemento urbano de suscitar una imagen vigorosa en cualquier observador.

Una imagen o forma urbana puede ser definida a partir de 3 propiedades básicas:

#### 1. IDENTIDAD.

Grado de distinción de un elemento con respecto al resto. Una imagen eficaz requiere la identificación de un objeto, su reconocimiento como entidad separable.

#### 2. ESTRUCTURA.

Se refiere a la relación espacial o pautal de un objeto con relación al observador y a los otros objetos.

#### 3. SIGNIFICADO.

O valor emotivo o práctico de un elemento para el observador.

Estas propiedades antes mencionadas se han aplicado a la zona de análisis como se muestra después de los elementos de la imagen urbana:

<sup>1</sup> Fuente: La imagen urbana, Kevin Lynch.

## SENDAS



Son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Pueden estar representados por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas, para muchas personas son estos los elementos preponderantes en su imagen, la gente observa la ciudad mientras va a través de ella y conforme a estas sendas se organizan y conectan los demás elementos ambientales.



1. 5ª Calle Poniente.



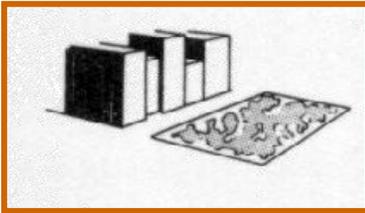
2. 3ª Calle Poniente.



3. 12ª Avenida Norte.

1. La 5ª Calle Poniente atraviesa la zona de Este a Oeste y tiene una circulación de doble sentido con una forma lineal que además, posee un alto índice de afluencia vehicular tanto del transporte público como de vehículos particulares por su carácter de entrada desde San Salvador hacia la ciudad de Santa Tecla y el occidente del país.
2. La 3ª Calle Poniente es una de las arterias con mayor flujo vehicular específicamente la circulación del transporte colectivo.
3. La 12ª Avenida Norte al igual que las anteriores atraviesa la ciudad, distribuye el tráfico vehicular y genera una cuadrícula con intersecciones de 90°.

## BORDES



Los bordes son elementos que el observador no usa o considera sendas; son los límites entre dos fases, rupturas lineales de la continuidad, como son playas, cruces de ferrocarril, bordes de desarrollo, muros. Estos bordes pueden ser vallas, más o menos penetrables que separan una región de otra o líneas las cuales se relacionan y se unen dos regiones.

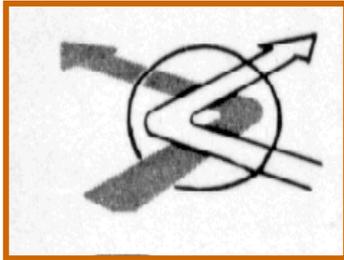


4.

16ª Avenida Norte.

4. La 16ª Avenida Norte denota el límite entre la zona urbanizada y las áreas utilizadas para el cultivo del café (fincas) así como el rompimiento de la ortogonalidad característica que atraviesa la ciudad.

## NODOS

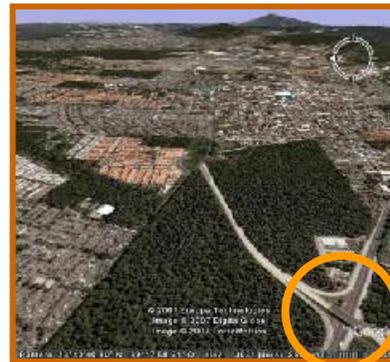


Son los puntos estratégicos de una ciudad a las que puede ingresar el observador y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser ante todo confluencias, sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas, momentos de paso de una estructura a otra. O bien los nodos pueden ser sencillamente concentraciones cuya importancia se debe a que son la condensación de determinado uso o carácter físico, puede ser una esquina donde se reúne la gente o una plaza cercana, algunos de estos nodos de concentración constituyen el foco y epítome de un barrio, en algunos casos puede constituir el rasgo dominante.



5.

Mercado Dueñas.

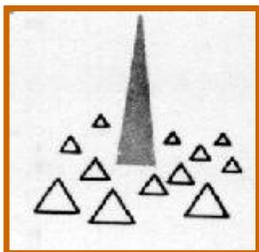


6.

Paso a desnivel.

5. El Mercado Dueñas es un lugar dentro del área muy relevante por ser un foco de actividad comercial.
6. El paso a desnivel sobre la carretera que conduce a Santa Ana es un punto estratégico dentro de la zona por ser una confluencia del transporte.

## MOJONES



Son puntos de referencia en los que el observador no entra en ellos, si no que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido con bastante sencillez, por ejemplo un edificio, una señal, una tienda o una montaña. Algunos mojones están distantes y es característico que se los vea desde muchos ángulos y distancias y que se los utilice como referencias radiales, pueden estar dentro de la ciudad o a tal distancia que para todo fin práctico simbolizen una dirección constante.



7.

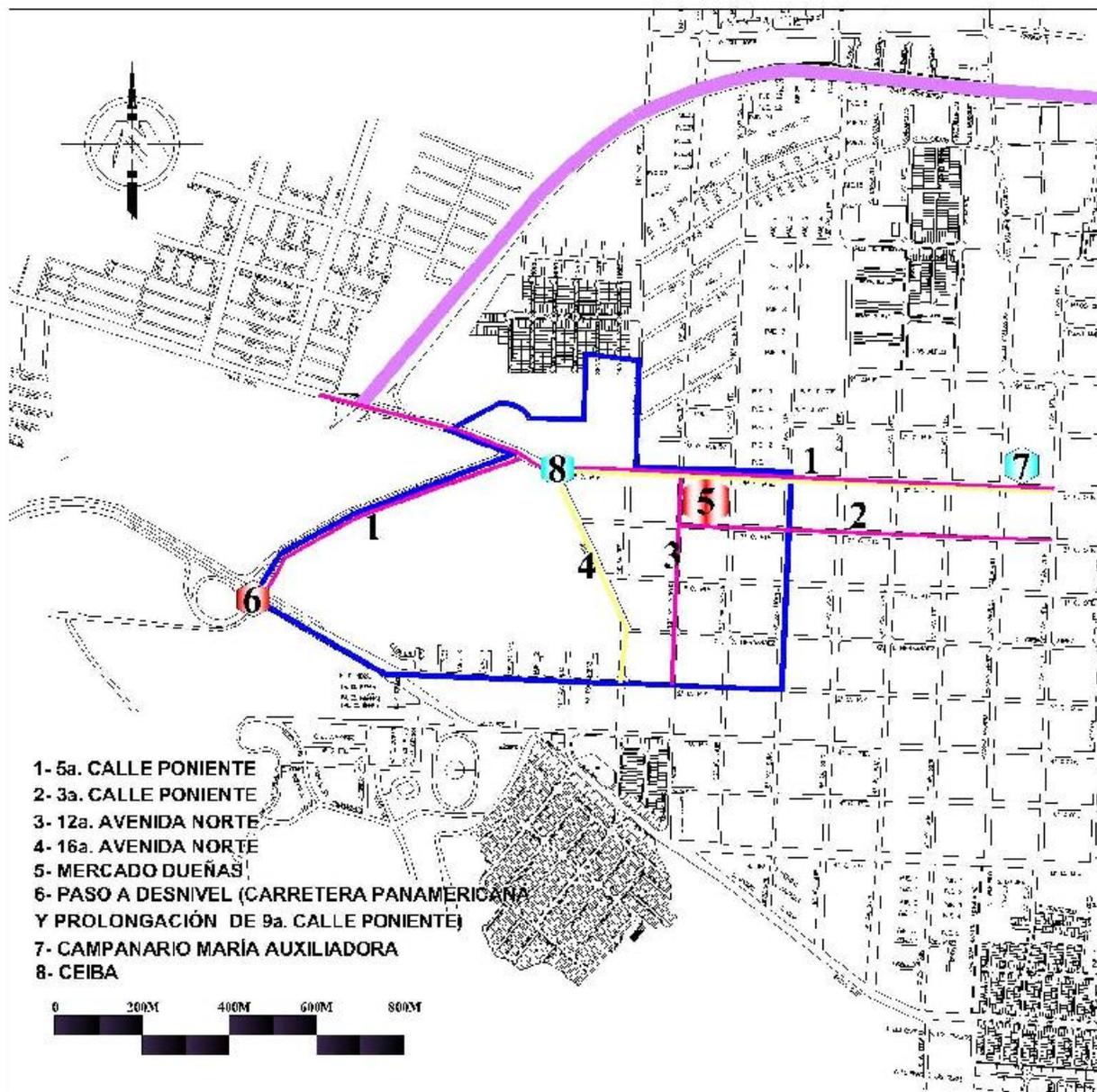
Campanario María Auxiliadora.



8.

Ceiba.

7. El Campanario de la capilla del Colegio Santa Cecilia constituye un punto de referencia exterior ubicada a 300 metros del área analizada, su torre elevada y la silueta de la cruz le otorgan un puesto innegable como mojón dentro de la ciudad.
8. La Ceiba es un elemento natural que ejerce como un mojón, un punto de referencia visible dentro de la zona.



- 1- 5a. CALLE PONIENTE
- 2- 3a. CALLE PONIENTE
- 3- 12a. AVENIDA NORTE
- 4- 16a. AVENIDA NORTE
- 5- MERCADO DUEÑAS
- 6- PASO A DESNIVEL (CARRETERA PANAMERICANA Y PROLONGACIÓN DE 9a. CALLE PONIENTE)
- 7- CAMPANARIO MARÍA AUXILIADORA
- 8- CEIBA



**UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR**

---

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

---

CONTENIDO:

ELEMENTOS DE  
LA IMAGEN URBANA

---

SIMBOLOGIA:

- █ ZONA DE L.S. UJIO
- █ BLVD. DIEGO DE HOLGUÍN
- █ SENDAS
- █ BÓRDLS
-  NODOS
-  MANOS

---

ESCALA: GRÁFICA      PLANO: III-31.

FECHA: JULIO 2007

FUENTE: INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

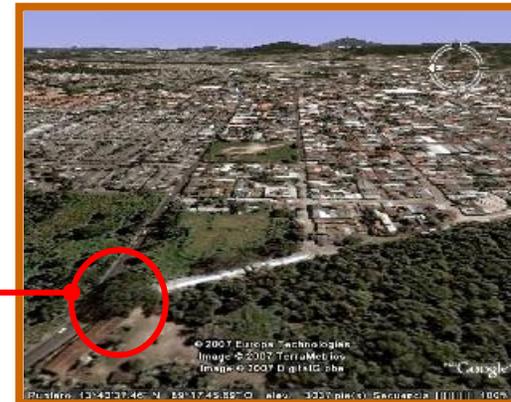
---

PRESENTAN:

LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJIA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA

**1. IDENTIDAD.** Grado de distinción de un elemento con respecto al resto. Una imagen eficaz requiere la identificación de un objeto, su reconocimiento como entidad separable.

Ciertamente la Ceiba ubicada al final de la 16ª Avenida Norte es un componente dentro de la zona con una fuerte identidad, ya que tanto el área de análisis como la ciudad de Santa Tecla se han caracterizado por la presencia de grandes fincas y abundante vegetación, y este elemento natural fue conservado aun después de que dicha finca desapareció para dar paso a la construcción del Barrio El Calvario, llegando a ser el elemento simbólico de la zona. (Ver fotografía III-43)



Fotografía III-43: Ceiba.

**2. ESTRUCTURA.** Se refiere a la relación espacial o pautal de un objeto con relación al observador y a los otros objetos.

La 16ª Avenida Norte que constituye uno de los límites de la zona analizada, es la única vía que rompe con la ortogonalidad característica de la trama urbana con que fue concebida la ciudad de Santa Tecla, que propició un modelo con una fuerte y marcada estructura de manzanas regulares y calles perpendiculares. (Ver fotografía III-44)



Fotografía III-44: Estructura.

**3. SIGNIFICADO.** O valor emotivo o práctico de un elemento para el observador.

Si hay un elemento dentro de la zona que concentre buena parte de la sustancia emocional y afectiva del área es la Ceiba. Su significado va más allá del elemento natural o del árbol, ya que éste posee cierto misticismo, historias y leyendas que cuentan los pobladores referentes a este componente. (Ver fotografía III-45)



Fotografía III-45: Ceiba.

### 5.5.2 VISTAS.

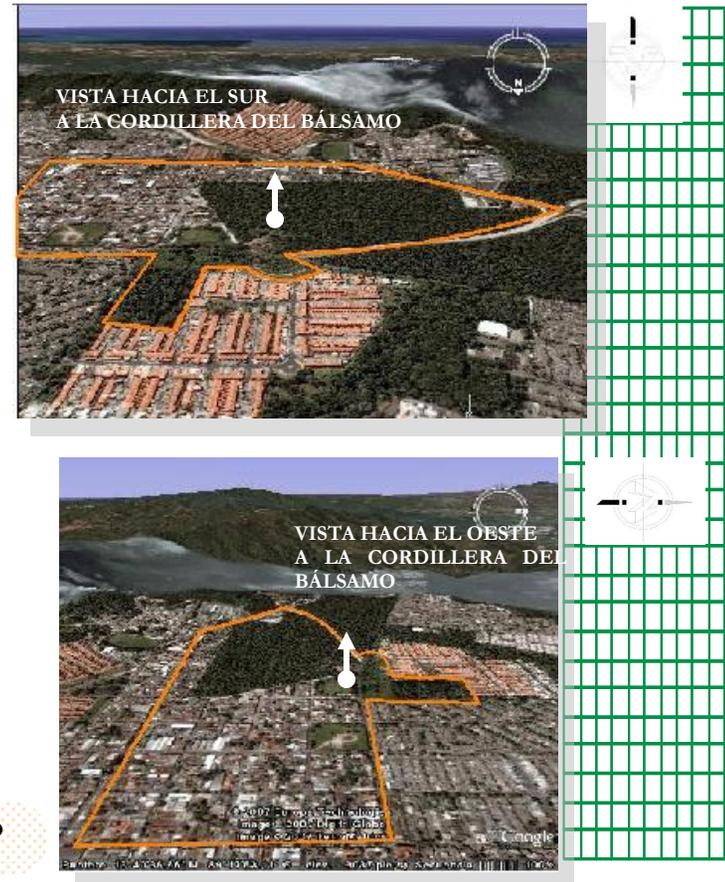
Desde el terreno se puede observar una considerable cantidad de vegetación alta, media y baja, se divisa claramente el volcán

de San Salvador hacia el Norte así como también la Cordillera del Bálsamo hacia el Sur Oeste, las cuales podrían aprovecharse por las cualidades ambientales que circundan la zona. (Ver gráficos III-10 y III-11)

Gráfico III-10: Vistas Norte y Este.



Gráfico III-11: Vistas Sur y Oeste.



ZONA DE ESTUDIO

## 5.6 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO.

### 5.6.1 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DE ZONA DE ESTUDIO.

La arquitectura de un país o lugar refleja la imagen del sistema de vida de una sociedad específica, denotando los aspectos político, económico, social, cultural y religioso. Parte de la zona en estudio se encuentra dentro del Centro Histórico por lo que se estudiará la arquitectura que éste tiene, las circunstancias y los motivos que tuvieron los tecleros para construir sus edificaciones con influencias europeas.

#### A. CARACTERÍSTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.

La ciudad de Santa Tecla presenta características específicas que hacen de esta ciudad diferente a las demás.

Para un mejor análisis se estudiarán las tendencias urbano- arquitectónico con los cuales se erigió la ciudad y la influencia que sirvió de base para tal fin. Luego de este estudio se seguirá con el análisis del uso de materiales usados en las fachadas del Centro Histórico para complementar el análisis arquitectónico.

#### B. TRANSCULTURACIÓN FRANCESA<sup>25</sup>.

A finales del siglo XIX el arte contemporáneo en general, se ve muy desarrollado, ya que la producción artística aumenta en proporciones inesperadas y se difunden mucho a través de medios de comunicación. A principios del siglo XIX el romanticismo se generalizó, alcanzó la cima de su apogeo hacia 1830 y preponderó en la literatura de Inglaterra, Francia, Alemania, España, y Rusia.

En El Salvador, específicamente en Nueva San Salvador, se pueden mencionar personas que fueron atraídas a viajar a estos países, entre estos están: el Señor Ángel Guirola y sus hijas Julia y Gertrudis Guirola, las que recibieron una educación esmerada en Inglaterra y Francia, también el Licenciado Don Francisco Dueñas y el Doctor graduado en París, Don Manuel Gallardo. Esta transmisión de cultura se ve reforzada con la inmigración de muchos artistas europeos a América.

Como resultado de esta transculturación, se puede notar que para 1854, que se funda Nueva San Salvador era imposible que los personajes de entonces no se vieran influenciados por esta cultura, sin pasar por alto lo privilegiado del lugar, por ejemplo, en la delineación de la ciudad, que si bien es cierto se hizo en perfecta cuadrícula a raíz de la influencia española, también se ve

que las dimensiones de las calles que dan la percepción de gran amplitud eran características de las ciudades francesas.

#### 5.6.2 CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS.

La arquitectura teclera de fines de siglo XVIII y principios del siglo XIX se engloba en un todo con la cultura occidental, con la que se ha estado ligado por más de cuatrocientos años. Prueba de ello se tiene:

El “Times de Nueva York” publicó en su edición del domingo 26 de diciembre de 1858 una carta del cónsul británico Sr. W. G. Foote que describe la nueva capital salvadoreña con generosidad. Escribe el diplomático británico que en el valle donde se construye Santa Tecla los temblores “apenas se sienten” y por esa razón los más ricos de los habitantes de la antigua capital “mandaron construir quintas en este lugar en un estilo muy europeo”. Informaba que la entrada a la ciudad es bellísima, “las casas limpias y blancas con verdes enredaderas en las ventanas y si a esto se agrega el aire fresco y vigorizante se siente una euforia raras veces sentida en otra parte de Centro América”<sup>26</sup>.

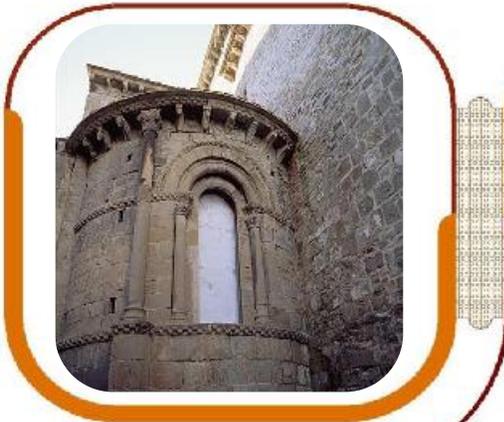
Estos estilos fueron adaptados a los sistemas constructivos, pues las diferencias de este continente y Europa son evidentes. Es de aclarar que ningún estilo arquitectónico europeo era puro ya que todos los estilos conocidos eran la evolución del estilo antecesor, mejorando las técnicas constructivas y dando un toque personal que los distinguía del resto de los países europeos, esto a través de la ornamentación, soluciones tecnológicas y constructivas. Es de recordar que todos estos estilos tienen como origen a la arquitectura creada en Grecia, lugar donde nacen los tres órdenes: Dórico, Jónico y Corintio, que posteriormente fueron adoptados por los romanos, que a su vez los adaptaron de acuerdo a sus necesidades.

A partir de esto inicia la evolución de los estilos en el continente europeo, y para tener una mayor comprensión se hará un análisis en base a una síntesis de estos estilos y comprender que en nuestro país solo ejercieron una influencia, ya que nunca se dieron de una manera pura, por que no se contaba con las mismas condiciones: el material constructivo, la estabilidad del suelo, la mano calificada, la economía, etc.

<sup>25</sup> Fuente: Tesis conservación y reanimación de Santa Tecla.

<sup>26</sup> Santa Tecla. La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas, por el Arq. Luís Salazar Retana. [http://www.santateclalahistoria.com/sobre\\_libro.htm](http://www.santateclalahistoria.com/sobre_libro.htm)

### 5.6.3 SÍNTESIS DE LOS ESTILOS ARQUITECTÓNICOS EUROPEOS<sup>27</sup>.



#### ROMÁNICO

La arquitectura románica se da entre los siglos X al XII. No tiene orígenes precisos, pero se sabe que tomó elementos de la antigüedad romana, no directamente de Roma sino del resultado del arte romano en las provincias de su imperio. Esta arquitectura se manifiesta en diferentes países europeos, cada uno de ellos aporta diferentes características que los distingue de los otros países. Se caracteriza por su aspecto masivo, grandes cantidades de piedra distribuidas siguiendo planos horizontales o verticales. Uso de arco de medio punto, apareciendo las acuarciones con o sin columnas, aparecen por primera vez las archivoltas, campanarios, los canecillos tallados en piedra, usaron el arco apuntado en las arcadas y techos, de esta manera abrió el camino al gótico. En Italia aparecen órdenes de faja, arquerías ciegas y los hornáculos. En Alemania hay ábsides. En el resto de países toman las influencias del románico de los países ya mencionados. El gran reto era la introducción de luz natural. Ejemplo del románico: Catedral de Cremona Lombardía, Italia.

#### NEO-ROMÁNICO

Estilo arquitectónico que retoma las características del románico y las aplica a nuevas construcciones, que no pertenecen en el tiempo original en que se dio dicho estilo.



<sup>27</sup> Fuente: Síntesis de los Estilos Arquitectónicos. Arnaldo Puig Grau.



## GÓTICO

Inicia aproximadamente en el siglo XII y finaliza en el XVI, aún se tiene los problemas de iluminación debido al problema de la construcción (era necesario los grandes muros para la sustentación del techo). Los elementos que caracterizan a estos estilos son los siguientes:

Se sustituye el arco de medio punto por la ojiva, aparecen los arbotantes como elemento estructural, para resistir las cargas de los muros de la nave central y así aparecen las primeras ventanas en los templos; pináculos; rosetón; adornos de labores caladas; esculturas y bajos relieves se aplican con gran profusión, principalmente en puertas y fachadas; gárgolas. Este estilo convierte una función en un magnífico elemento artístico. En Francia se caracteriza por el decorado; sustitución de las molduras de los pilares por columnitas y las arquerías ciegas por trifolios. En Alemania; grandes ventanas, torres terminadas en agujas, predomina el calado de la piedra. En Italia; se aprovecha el color natural de los materiales de construcción, aparece el arco de medio punto y la ojiva solo aparece como elemento ornamental. Se toma el gótico exterior pero no se aplican elementos estructurales.

## NEO-GÓTICO

Es el movimiento que revive el estilo gótico, en una época diferente al original, y con uso de diferentes materiales al que se usó en dicha época.

En el siglo XIX aparecieron en Centro América por primera vez, alrededor de 1880. Este movimiento puede llamarse “Romántico” pues en realidad era más la aplicación cosmética de los elementos decorativos góticos.

Si se utilizaron contrafuertes, era más que todo decorativo que estructurales.

En Santa Tecla solo existió como influencia en la arquitectura eclesiástica, pues sus estructuras obedecían al metal y no a materiales tradicionales. Ejemplo del neogótico: Catedral de Santa Ana.





## RENACIMIENTO

Se desarrolla entre el XVI al XVII y se difunde por toda Europa al igual que el gótico. Este estilo nace en Italia (primero) bajo el pensamiento de proclamar su gloriosa herencia greco-romana, poseía todos lo necesario, existencia de restos clásicos, poca penetración del gótico, condiciones económicas etc. Se caracterizó por el uso a gran escala de elementos ornamentales romanos: arcadas, columnas y capiteles corintios, almohadillados en las fachadas, cornisas, frontones y cúpulas. El segundo se desplaza hacia ROMA, se utiliza hornacinas, linterna. En Francia el cuerpo de edificio se constituye a base de entrantes y salientes con grandes ventanales, columnas con el fuste “forrado” por anillos almohadillados, bóvedas adornadas con roseta o claves de dovelas, entablamentos de estilo corintio, pilastras.

En España se usó “ojos de buey” en la parte superior de las ventanas para iluminar el interior, columnas de diferentes órdenes adosadas a los muros, dinteles y arcos de medio punto.

## NEO-RENACIMIENTO

Se denomina neo-renacentista al movimiento que usa características del renacimiento, en una época diferente al que pertenece el estilo original.

Centro América tuvo una fuerte influencia del renacimiento francés, debido a que se imitaban algunos de sus detalles.

A la derecha el Palacio Municipal de Santa Tecla con esta influencia.





## BARROCO

Se da entre el siglo XVII hasta mediados del siglo XVIII. Todo es ondulación y curva, los cánones más rigurosos que se dieron en el renacimiento son rotos o dejados de lado por el capricho de la imaginación. La arquitectura como técnica de la imaginación se puede decir que ha llegado al fondo de los secretos constructivos, por tanto no queda más que innovar en la forma externa; la columna se retuerce de curvas, los entablamentos son dominados por la caprichosa moldura o se quiebran en cualquier parte dando paso a toda clase de ornamentación floral o escultórica, los capiteles se sobrecargan, uso de mármoles coloridos, jaspes y alabastros.

Toda la rigidez funcional de la construcción desaparece, se camufla o se convierte en adorno. En Italia los elementos barrocos no aparecen súbitamente en la historia del arte.

En pleno período renacentista es ya posible descubrir soluciones no canónicas a los elementos estructurales, la fachada da la impresión de cubrir dos plantas superpuestas, uso de balaustrada. En Francia el arquitecto Francisco Mansard idea la mansarda. Se caracteriza por techos agudos con ojos de buey o ventanas rematadas por frontones, ventanas rasgadas hasta el techo, pabellones con salientes, escaleras en forma de herradura situadas en el centro de la fachada. En España se dan los remates en espadaña y los arcos rampantes. El resto de los países tuvo influencia de los anteriores.

## NEO-BARROCO

Dícese a la aplicación del estilo barroco en una época diferente al que se dio y uso de materiales diferentes.

Este estilo en la ciudad de Santa Tecla no es usado como respuesta espacial sino cosmética, típicamente la decoración se encontraba en la fachada.

Ejemplo del neo-barroco: Iglesia del Pilar en Sonsonate.





## NEOCLÁSICO

Surge a mediados del siglo XVIII hasta principios del XIX.

Después de la floración del rococó y del cansancio que su exuberancia ornamental produjo hubo una reacción clasicista y ayudada por el descubrimiento de ruinas. Todo ello despertó de nuevo el interés por el estudio de la antigüedad clásica, estudio que llevó a cabo Winkelmann en 1760 encontrando que el arte griego y romano no era tan frío y riguroso como habían imaginado los arquitectos del renacimiento. En Francia el

Neoclasicismo presenta un carácter más suave que en Italia primeramente en la supresión de los elementos superfluo del barroco volviendo a la ciencia constructiva de los antiguos. En las aberturas se da más importancia a los dinteles que a los arcos reduciendo la ornamentación de la fachada a los elementos griegos en adecuada proporción. El estilo Luís XVI se distingue por la simplicidad de volúmenes, simetría, ornamentación sobria y fineza en la ejecución, abandonándose las techumbres altas y coronándose las fachadas con balaustradas.

En España se creó la junta preparatoria para la enseñanza de la arquitectura, de esta institución saldrán los arquitectos españoles que “españolizarán” la arquitectura neoclásica.

Este estilo da una cierta sensación de macidez y de imponente grandeza.

## INFLUENCIA NEOCLÁSICA EN EL SALVADOR

En El Salvador se realizaron muchas obras bajo esta influencia especialmente en edificaciones administrativas o pertenecientes a estructuras económicas altas, como el Palacio Nacional, en Santa Tecla el más representativo es el Hogar Adalberto Guirola. (Imagen a la derecha)



#### 5.6.4 IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS REPRESENTATIVOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.

Después del estudio del origen de los estilos que surgieron en Europa y que fueron las influencias que se retomaron en el país, se describirán aquellos elementos que se tomaron en cuenta en los diseños de las edificaciones de Santa Tecla.

Se compararán a través de fotografías como éstos fueron interpretados y aplicados a esta ciudad, luego se cuantificarán por porcentajes los inmuebles del Centro Histórico que los aplicaron. De esta forma se podrá observar los elementos predominantes, que caracterizan a dicha ciudad.



#### COLUMNA

Elemento vertical de sección circular, que muchas veces presenta una ligera forma fusiforme; en arquitectura clásica consta de base, fuste y capitel. Está proyectada para sostener el entablamento o cualquier otro tipo de carga, aunque también se utiliza aisladamente como motivo decorativo. En Grecia se dan tres órdenes y se diferencian una de otra:

Dórico: no tiene base y descansa en el estilóbato, el fuste tiene estrías oscilando entre 12 y 24.

Jónico: se sustenta sobre una base formada por discos superpuestos, las estrías del fuste son de 24, no forman aristas sino una superficie biselada, el capitel consiste en un par de volutas o espirales un equino con ovas y dados y un collarino.

Corintio: tiene base y fuste idéntico al jónico, el capitel tiene la forma de una campana inversa ornamentada con 8 hojas de acanto.



Uso de columnas jónicas.



Uso de columnas corintias.



Pilastras con influencia de columnas corintias.



Pilastras con influencia de columnas dóricas.

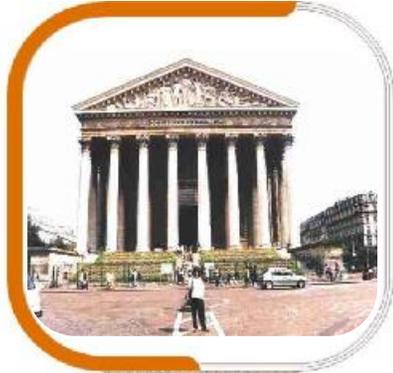
**PILASTRA**  
Pilar de escaso grosor o columna rectangular que sobresale ligeramente del muro y, en la arquitectura clásica, en consonancia con alguno de los órdenes.



Pilastras con influencia de columnas dóricas.



Pilastras con influencia de columnas corintias.



### FRONTÓN

En la arquitectura antigua, espacio triangular formado por el arquitrabe y los dos aleros del tejado.

No es un término griego ni romano sin embargo en arquitectura clásica hace alusión a un hastial (parte triangular superior de un muro que limita una cubierta inclinada. Suele tener los lados rectos, aunque acostumbra tener muchas variedades) de baja pendiente que se halla sobre el pórtico. Sus lados pueden ser rectos o curvos.

Compuesto por el tímpano cuya función es cubrir el hueco que resulta de la techumbre a dos vertientes llamado frontis.



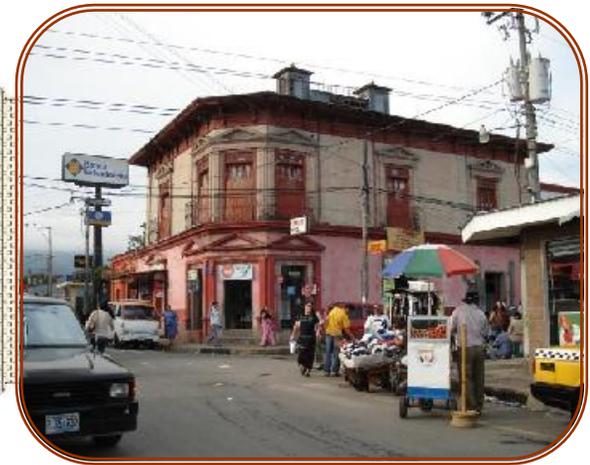
Uso de frontón cortado.



Uso de frontón circular.



Uso de frontón partido.



Uso de frontón rebajado.



### ENTABLAMENTO

Parte superior de un orden que consta de arquivadaje, friso y cornisa.

Arquivadaje: parte inferior de las tres más importantes del entablamento; también, en sentido lato, la moldura que enmarca una puerta o una ventana.

Friso: división central del entablamento; situada entre el arquivadaje y la cornisa, suele estar decorado aunque a veces es liso.

Cornisa: parte superior y sobresaliente de un entablamento; también se da este nombre a cualquier moldura ornamental proyectada desde la parte superior de un edificio muro o arco que lo remata o corona.



Entablamento completo.



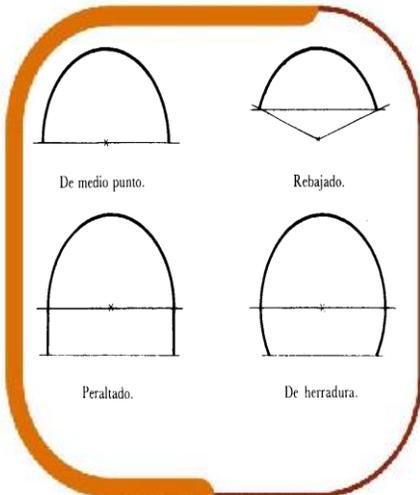
Entablamento completo.



Solo cornisa.



Friso y cornisa.



Arco de medio punto.



Arco rebajado.

**ARCO**

Los etruscos introdujeron el arco como elemento constructivo en occidente y lo transmitieron paulatinamente a los romanos. El arco más representativo fue el de medio punto y es el que consta de una semicircunferencia, pero existe una gran variedad.



Arco ojival apuntado alancetado.



Arco de medio punto.



Edificio con óculos.

Óculos.

### ÓCULO

Ventana redonda.

### OJO DE BUEY

Pequeña ventana circular o de forma variada que ilumina el interior de un espacio.



Óculo en fachada.

Ojo de buey en fachada.



Plataforma con barandilla (defensas).



Plataforma con barandilla (defensas).

**PUERTA-BALCÓN**  
Puerta con 2 hojas abatibles hacia adentro, que posee una estrecha plataforma con barandilla (defensas) que sobresale en la fachada, al nivel del pavimento de los pisos.



Plataforma con barandilla (defensas).



Plataforma con barandilla (defensas).



**CANECILLO**  
Piedra saliente al final de un vierteaguas, hilada volada, etc. en el que terminan las molduras, suele estar decorada.  
En nuestro medio son de madera y sostienen la cornisa.



Canecillo de madera.



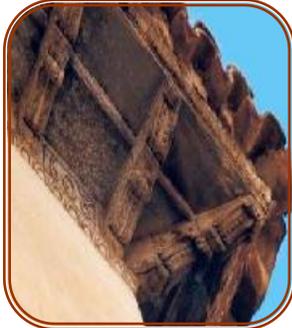
Canecillo de madera.



Canecillo de madera.



Canecillo de madera.



Alero sostenido por ménsulas.



Alero sostenido por canecillos.

### ALERO

Borde inferior de una cubierta que sobresale más allá de la línea del muro. Se llama corrido cuando es prolongación de la vertiente del tejado, de chaperón cuando no se apoya en canecillos y de mesilla cuando corre horizontalmente formando cornisa.



Alero de chaperón.



Alero de chaperón.



**MÉNSULA**  
Pequeña pieza portante de piedra u otro material formada por rollo o volutas, para mantener un peso en voladizo.  
Las ménsulas pueden tener diversidad de diseños.



Ménsula sosteniendo alero.



Ménsula sosteniendo repisa.



Ménsula sosteniendo alero.



Ménsula sosteniendo alero.



Zócalo en fachada.



Zócalo en fachada.

**ZÓCALOS**  
Faja de la parte inferior de las paredes, que puede estar decorada.



Zócalo en fachada.



Zócalo en fachada.



Moldura lisa.

Moldura en puerta.

**MOLDURA**  
Elemento ornamental de perfil uniforme, saliente o hueco; puede ser curvilínea o recta, lisa o decorada.



Moldura en ventana.

Moldura en puertas, ventanas y zaguanes.



Repisa en ventanas.



Repisa en balcón.

**REPISA**  
Elemento saliente, en forma de ménsula de gran tamaño y mayor longitud de vuelo, que sirve de soporte a un balcón o púlpito, etc.



Repisa en puertas y ventanas.



Repisa saliente.



Esquina achaflanada.



Esquina achaflanada.

**ESQUINA OCHAVE**  
Esquina achaflanada (tiene corte a 45°) en la mayoría de los casos se ubicaban en puertas de acceso.



Esquina achaflanada.



Esquina achaflanada.

### **5.6.5 PORCENTAJE DE ELEMENTOS MÁS UTILIZADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.**

Para determinar los porcentajes de los elementos arquitectónicos predominantes, se tomó como base a inmuebles que se encuentren dentro del perímetro del Centro Histórico. Para el resumen de estos datos, se utiliza una tabla con las siguientes características:

#### **ELEMENTOS:**

Consiste en cada uno de los elementos que forman parte de la elevación de los inmuebles como columnas, arcos, molduras, entablamiento, etc.

#### **SUB – ELEMENTOS:**

Son aquellos que conforman el elemento anterior, en el caso de aquellos que se subdividen o clasifican a su vez en otros componentes, como por ejemplo el arco que puede ser de medio punto, rebajado u ojival.

#### **PORCENTAJE RELATIVO:**

Es el que se obtuvo a partir del análisis de cada uno de los sub – elementos.

#### **PORCENTAJE ABSOLUTO:**

Es aquel que se obtuvo a partir de los elementos que forman parte de los 72 inmuebles que han sido evaluados dentro de la zona conformada por el Centro Histórico de la ciudad de Santa Tecla.

#### **OBSERVACIONES:**

Dentro de las observaciones, se describen o destacan las características más sobresalientes de los elementos que conforman los inmuebles del conjunto arquitectónico.

#### **ELEMENTOS PREDOMINANTES:**

Aquí se indicará con un círculo rojo todo aquel elemento que posee más del 30% en cuanto a utilización de cada uno de los elementos que conforman los inmuebles evaluados en el Centro Histórico.

### **5.6.6 CARACTERÍSTICAS URBANAS.**

La ciudad de Santa Tecla ha sufrido transformaciones de gran relevancia, desapareciendo casi por completo aquellas características urbanas que la distinguían, teniendo solo recuerdos a través de las memorias colectiva e histórica. En el libro “La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas”

en uno de sus capítulos demuestra como ésta sufrió grandes cambios y a la vez describe como era esta ciudad: “**el colapso de la ciudad**”:

Santa Tecla, como la conocimos y disfrutamos en sus días de gloria, comenzó a deteriorarse, al principio a paso lento y, luego, con gran celeridad, cuando se pavimentó en 1954 - 1955. Sus calles empedradas y sus muchos árboles eran la principal razón de lo agradable del clima. El calor del pavimento no tardó en hacer sentir sus efectos y, para agravarlos, un alcalde, no muy bien recordado, dispuso derribar los árboles de muchas aceras porque “ensuciaban las calles y las aceras”. Seguramente, no erigiremos monumento alguno a ese alcalde de marras, como tampoco haremos honor a los alcaldes que dispusieron la demolición de los kioscos de los parques San Martín y Hernández<sup>28</sup>. El pavimentado se miraba como símbolo de desarrollo en esa época. Como se puede notar la ciudad teclena poseía un atractivo en cuanto a sus calles empedradas que no solo la hacía pintoresca sino contribuía a mantener el clima fresco, además de su vegetación, combinado con el dimensionamiento de sus plazas, calles y avenidas, todas con sus respectivas circulaciones peatonales (aceras) dotadas de arriates, donde la ciudad hacía gala de abundante vegetación, todo ello le daba un especial refinamiento a la ciudad en general.

Santa Tecla se inició con dos plazas y no con una como se hacía con la mayoría de las ciudades de esa época, éstas se encontraban rodeadas en sus seis costados por amplios y bien espaciados portales, que significaban para los usuarios un “algo especial” rO echo fue e vivía na ensación “eu acial urbanística” sumamente agradable como el hecho de caminar porO

*“Santa Tecla. La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas”, Por el Arq. Luís Salazar Retana*  
[http://www.santateclalahistoria.com/sobre\\_libro.htm](http://www.santateclalahistoria.com/sobre_libro.htm)

---

<sup>28</sup> Santa Tecla. La historia y los cuentos de la ciudad de las colinas. Por el Arq. Luís Salazar Retana. [http://www.santateclalahistoria.com/sobre\\_libro.htm](http://www.santateclalahistoria.com/sobre_libro.htm)

**PORCENTAJE DE ELEMENTOS PREDOMINANTES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA**

ELEMENTO	SUB-ELEMENTO	% RELATIVO	% ABSOLUTO	OBSERVACIONES	ELEMENTOS PREDOMINANTES
COLUMNA	-	-	14%	El análisis se hizo con columnas completas sin diferenciar estilos, pues se encontraron pocas. Solo se observaron en los inmuebles de mayor relevancia.	
PILASTRAS	-	-	14%	Solo se observaron en los inmuebles con características de pertenecer a un extracto económico más alto respecto a los demás.	
FRONTÓN	Rebajado Circular Cortado	53% 33% 17%	25%	Elementos utilizados en su mayoría como remates en puertas y ventanas, y muy poco para acentuar el acceso principal.	
ENTABLAMENTO	Completo Friso y cornisa Solo cornisa	47% 47% 6%	53%	El 53% de los inmuebles presentan entablamento, pero no en todos los casos son completos, sino que existen de forma parcial.	●
ARCO	Medio punto Rebajado Ojival	75% 15% 10%	28%	Se encontraron diferentes tipos de arcos, la mayoría de medio punto. Los de ojiva solo se encontraron aplicados en las iglesias católicas.	
ÓCULO	Óculo Ojo de buey	38% 62%	11%	Elementos poco utilizados. Se encontraron solamente 8 en los 72 inmuebles estudiados.	
PUERTA BALCÓN	-	-	44%	Elemento que da mayor elegancia a los inmuebles, estéticamente hablando.	●
ELEMENTO SUSTENTANTE DE ALERO	Ménsula Canecillo	28% 19%	47%	Como parte sustentante del alero se encontraron estos dos tipos de elementos, siendo uno de los componentes característicos de la ciudad.	●
ALERO	-	-	75%	La mayoría de los inmuebles tienen alero, excepto aquellos que son de mayor relevancia. Se considera elemento característico de esta ciudad.	●
ZÓCALO	-	-	38%	Elementos generalmente distinguidos por texturas y colores.	●
MOLDURA	-	-	47%	La mayoría de las molduras se encuentran en las ventanas y puertas, en algunos casos en zaguanes.	●
REPISA	-	-	36%	Estos elementos se encontraron en ventanas y balcones, dándoles elegancia.	●
ORLA	-	-	7%	Elemento escasamente utilizado, únicamente para resaltar los accesos de las viviendas.	
ESQUINA OCHAVA	-	-	80%	Este porcentaje se obtuvo apartir de los inmuebles que se encuentran en las esquinas.	



Ventas callejeras hacia 1955  
Fotografía del Dr. Antonio Hasbún.



Los Portales  
Fotografía del Dr. Antonio Hasbún.



Kiosco del Parque Hernández  
en su época de gloria, construido en 1912.



Vista al Sur del Parque Hernández  
del álbum del Dr. Alberto Luna.



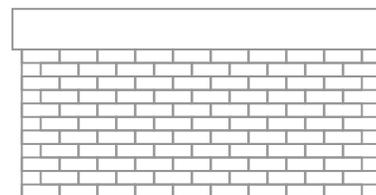
Vista del Portal Guirola después del  
terremoto de 1917. Foto Alberto Luna.



Vista al Sur del Parque Hernández  
Fotografía del Dr. Antonio Hasbún.

### 5.6.7 MATERIALES UTILIZADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.

Para el estudio de los materiales se consideraron los mismos inmuebles que se evaluaron para determinar los elementos arquitectónicos más utilizados, analizando solamente aquellos que son más representativos, dando como resultado los datos que se presentan a continuación:



### EVALUACIÓN DE MATERIALES PREDOMINANTES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA

ELEMENTO	MATERIAL	%	OBSERVACIONES
VENTANA Y PUERTA VENTANA	Madera y Vidrio Celosía de Vidrio Madera Vidrio	56% 21% 17% 6%	El vidrio solamente es utilizado en vitrinas, sin otro material.
PUERTA	Madera Metal	57% 43%	Algunas puertas de madera tienen defensas metálicas, que les proporciona seguridad a los usuarios.
TECHO	Teja de Barro Lámina Arquiteja Fibro cemento	45% 49% 2% 4%	Algunos techos de lámina son de construcciones recientes; los techos de teja dan mayor estética a los inmuebles.
MOLDURA	Mortero Madera	76% 24%	El mortero es el más utilizado, pues permite una gran variedad de diseños.
ENTABLAMENTO	Madera Mortero	62% 38%	

### **5.6.8 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DE LA ZONA CRÍTICA.**

Para la revitalización de la zona es necesario conocer las condiciones actuales de los inmuebles para identificar los problemas que presentan, específicamente en el aspecto arquitectónico y en base a ello buscar soluciones que permitan mejorarlos. Para lograr esto, será importante realizar un inventario de los inmuebles a través de una ficha de evaluación, la cual se explica como sigue:

#### **A. DESCRIPCIÓN DE FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES.**

A continuación se describe la ficha con cada uno de sus apartados con su número correspondiente, tal y como están estructurados dentro de la misma.

##### **1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE.**

Dará información general del inmueble, acerca de:

**1.1 Número de Ficha:** número según la totalidad de fichas, en base al número de inmuebles evaluados.

**1.2 Número de Inmueble:** número con que se ha designado el inmueble.

**1.3 Ubicación:** se incluye el nombre de la ciudad, distrito y barrio al que pertenece.

**1.4 Dirección:** incluye el nombre de la Calle y/o Avenida y número.

**1.5 Nombre del Inmueble:** nombre actual del inmueble.

##### **2. IDENTIFICACIÓN.**

Este apartado se compone de dos partes:

**2.1 Esquema de Ubicación:** muestra la localización del inmueble dentro de la zona.

**2.2 Identificación Fotográfica:** espacio destinado para colocar fotografías de cada uno de los inmuebles.

##### **3. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

Determinará el tipo de tenencia o propiedad de los terrenos, ya sea público estatal, público municipal, privado particular ó privado religioso.

##### **4. TIPO DE PREDIO.**

Está enfocado a la ubicación del inmueble dentro de la zona, el cual puede ser medianero, esquinero, manzana completa u otros, si éstos no se clasifican dentro de los anteriores.

##### **5. OBSERVACIONES DEL INMUEBLE.**

###### **5.1 FACHADA.**

Se determinará en base a la línea de construcción de las fachadas que puede ser recta, esquina ochave, esquina curva y otros, cuando éstas no coincidan con la clasificación anterior.

###### **5.2 REMATE DE FACHADAS.**

Designa al tipo de elemento de la parte superior del inmueble como alero, cornisa balaustrada y otros, cuando no se catalogue dentro de los anteriores.

###### **5.3 SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.**

En este apartado se escribirán los diferentes materiales empleados en la construcción de las paredes de los inmuebles.

###### **5.4 RECUBRIMIENTO DE PAREDES.**

Se refiere al tipo de acabado que tienen las paredes en el exterior.

###### **5.5 PUERTAS.**

Se refiere al tipo de vano con los materiales que presentan las puertas, ya sea madera, metal u otro material.

###### **5.6 VENTANAS.**

A semejanza del numeral anterior, también se relaciona el tipo de vano con los materiales que presentan las ventanas, ya sea madera con vidrio, metal con vidrio y otros cuando sea diferente a los otros dos.

###### **5.7 DEFENSAS.**

Se establecerá de acuerdo al tipo de barandilla exterior que protege el vano de la edificación, el cual puede ser rectilíneo, de dibujo, cóncavo, antepechado u otros.

###### **5.8 USO DEL COLOR.**

Se establecerá de acuerdo a si este es monocromático, cuando se utilice un color específico y las variantes del mismo; bicromático cuando sean dos colores específicos y las variantes de los mismos; policromático cuando se emplee tres o más colores en la edificación y sin color, si ésta no lo posee.

###### **5.9 TECHOS.**

Se refiere al tipo de material del techo que presenta la edificación.

### **5.10 CUBIERTA.**

Comprende la forma del techo que presenta la edificación: plana, a un agua, a dos aguas frontal, dos aguas laterales y más de tres aguas.

### **5.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Comprenderá elementos como techos, paredes, puertas y ventanas, de acuerdo a la siguiente valoración:

**Bueno:** cuando el estado de los elementos que conforman la edificación, se encuentran sanos.

**Regular:** cuando el estado de los elementos que conforman la edificación presentan afectaciones mínimas.

**Malo:** cuando el estado de los elementos que conforman la edificación están afectados y requieren de una intervención mayor que exige el reemplazo de sus elementos.

### **5.12 CATEGORÍA.**

Comprende la clasificación de cada inmueble respecto a sus características arquitectónicas, de acuerdo a diferentes tipos: arquitectura vernácula, arquitectura popular, sitio histórico, predio baldío y otros.

### **5.14 NÚMERO DE NIVELES.**

Se refiere al número de pisos que posee el inmueble sobre el nivel de la acera.

## **6. NOTAS.**

Apartado para agregar información que permita explicar aspectos de la ficha que utilizan códigos para designar los materiales de estos elementos: MA= madera, ME= metal, M/V= madera/vidrio, M/V= metal/vidrio.

## **7. ELEMENTOS DISONANTES.**

Este apartado comprenderá la fotografía de cada uno de los inmuebles, donde se indicarán los elementos que lo afectan visualmente, señalando cada uno de ellos con un código previamente establecido y que más adelante se explicará y detallará la evaluación correspondiente a este apartado.

## **8. RECOMENDACIONES.**

Este es un apartado para agregar posteriormente las recomendaciones a seguir para mejorar la imagen de cada uno de los inmuebles a nivel de

fachada, esto en base al análisis realizado de los elementos disonantes que los afectan.

## **A.1 ANÁLISIS DE FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES.**

### **4. RÉGIMEN DE PROPIEDAD.**

Se puede observar que el tipo de propiedad que predomina en la zona es el de carácter privado particular, representando el 97%, existiendo en un mínimo porcentaje el de tipo privado religioso, el cual solamente representa el 3%.

### **5. TIPO DE PREDIO.**

Dada la ubicación de todas las edificaciones de la zona distribuida en manzanas, éstas son en su mayoría de tipo medianero, ocupando por tanto un alto porcentaje de 82% con respecto a los inmuebles de esquina que representan el 16% y de los que ocupan una manzana completa, solamente con el 2%.

## **5. OBSERVACIONES DEL INMUEBLE.**

### **5.1 FACHADA.**

Las viviendas que ocupan predios medianeros son de fachada recta, es decir que son homogéneas, predominando por lo tanto en un 92% con respecto a las de esquina que presentan curva en lugar de un ángulo a 90° en un 5%; así mismo la esquina ochave ó esquina achaflanada, generalmente a 45° solamente representa el 3% de la totalidad de inmuebles.

### **5.2 REMATE DE FACHADAS.**

Los elementos que predominan en la parte superior de las fachadas son los aleros con el 53.49%, continuando con “otros” en un 44.19%, los cuales comprenden canecillos, parapetos y fascias, teniendo poca representatividad la balaustrada con el 2.32%.

### **5.3 SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.**

El sistema constructivo que predomina en las edificaciones es el ladrillo de barro ó sistema mixto con el 54%, seguido del bloque de concreto que representa el 34%. Los marcos de concreto reforzado ocupan el 5%, teniendo una mínima representación el bahareque en igual número que el bloque decorativo con 4%.

#### **5.4 RECUBRIMIENTO DE PAREDES.**

En su mayoría las edificaciones presentan repellado, afinado y pintado con textura de hormigón en un 30%, le siguen los que no poseen ningún tipo de recubrimiento con el 27%, así mismo el repellado, afinado y pintado (R.A.P) representa el 23%. El repellado y texturizado conforma el 13%, siendo poco representativos los que utilizan el enchape con loseta de arcilla, ocupando solamente el 7%.

#### **5.5 PUERTAS.**

La mayoría de las edificaciones poseen vano recto, diferenciándose nada más por el material empleado y comprende las puertas de metal en un 84%, seguido de las de madera, las cuales representan el 10%.

#### **5.6 VENTANAS.**

Para este caso el tipo de vano que predomina es el vano recto en un 95%, utilizando en su mayoría la celosía de vidrio seguido de las de madera en menor cantidad; el vano recto con materiales combinados como la madera y el vidrio es otro de los utilizados, pero en un porcentaje mucho menor.

#### **5.7 DEFENSAS.**

Para la zona crítica el tipo de defensas que predomina es el rectilíneo, es decir el que posee un diseño prácticamente liso, en un 62%, seguido de las de dibujo que son las que presentan un diseño más expresivo, formalmente con 38%.

#### **5.8 USO DEL COLOR.**

Éste se encuentra presente de manera variada, ocupando el mayor porcentaje los inmuebles que utilizan dos colores en un 52%, seguido de los que no utilizan color alguno con 21.67%. La policromía representa el 18%, ya que la aplicación de más de dos colores para las edificaciones, también es utilizada en la zona, no así la monocromía o empleo de un solo color que es el menos representativo con un 28%.

#### **5.9 TECHOS.**

En este caso la lámina de fibrocemento predomina en un 48%, continuando con la lámina galvanizada con el 31%. La teja de barro ocupa el 10% y las cubiertas tipo losa representan el 6%, siendo de menor uso la lámina troquelada que solamente ocupa el 4%.

#### **5.10 CUBIERTA.**

El tipo de cubierta predominante en la zona está conformada por la cubierta a un agua, representando el 78%, seguido de la cubierta a dos aguas frontal con 14%, y la cubierta plana que incluye las losas, en un 8%.

#### **5.11 ESTADO DE CONSERVACIÓN.**

Considerando los elementos básicos que conforman una edificación ó vivienda: techos, paredes, puertas y ventanas, es importante conocer el estado en que se encuentran para poder determinar el tipo de acciones a seguir, ya sea para darles mantenimiento, mejorarlos ó reemplazarlos, con el fin de darle a los inmuebles una imagen visual atractiva, tanto para los habitantes como los visitantes.

La zona crítica presenta un buen estado de conservación en lo que respecta a dichos elementos. En el caso de los techos, el 75% se encuentran en buen estado, seguido del 12.5% que se encuentran en condiciones regulares y en igual porcentaje los que están en mal estado.

Las paredes están casi en su totalidad en buen estado, ocupando el 96%, ocupando menor porcentaje los que se encuentran en mal estado y que solamente representan el 2%.

Las puertas se conservan en buen estado, con el 78%, seguido de las que se encuentran en estado regular con 19%. Las que están en malas condiciones solamente ocupan el 3%.

Las ventanas representan el 95% del total de edificaciones que las conservan en buen estado, siendo mínimas las que están en mal estado en un 5%.

#### **5.12 CATEGORÍA.**

Este apartado se explicará más detalladamente como parte de un tema donde se evaluará el tipo de arquitectura que presenta la zona crítica.

#### **5.13 NÚMERO DE NIVELES.**

La zona crítica se caracteriza por el predominio de edificaciones de un nivel, contando con un porcentaje del 77%, las de dos niveles representa el 23%. Cabe mencionar que las alturas de los inmuebles, lo cual es independiente al número de niveles que éstos posean no son uniformes, es decir que un inmueble presenta diferentes alturas con respecto al mismo, lo cual representa un problema visual para la imagen de la fachada; sin embargo este aspecto se tratará como parte de otro apartado a evaluar.

**FORMATO DE FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES.**

**FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES**



1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE				
1.1 No. DE FICHA	1.2 No. DE INMUEBLE	1.3 UBICACIÓN (Ciudad, Distrito, Barrio)	1.4 DIRECCIÓN (Calles, Avenidas, Sendas, etc.)	1.5 NOMBRE DEL INMUEBLE

2. IDENTIFICACIÓN		3. RÉGIMEN/PROPIEDAD
2.1 ESQUEMA DE UBICACIÓN	2.2 IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA	Tipo
		Público Estatal
		Público Municipal
		Privado Particular
		Privado Religioso
		Otros
		4. TIPO DE PREDIO
		Según ubicación
		Medianero
		Esquinero
		Manzana Completa
		Otros

7. ELEMENTOS DISONANTES

5. OBSERVACIONES DEL INMUEBLE											
5.1 FACHADA				5.2 REMATE DE FACHADAS				5.3 SISTEMAS CONSTRUC.		5.4 RECUBR. PAREDES	
Tipo				Tipo				Material		Material	
Recta				Alero							
Esquina Curva				Cornisa							
Esquina Ochave				Balaustrada							
Otros				Otros							
5.5 PUERTAS				5.6 VENTANAS				5.7 DEFENSAS		5.8 USO DEL COLOR	
Tipo		MA	ME	Otros	Tipo		M/V	M/V	Otros	Tipo	
Vano Recto					Vano Recto					Rectilíneo	
Vano/Arco					Vano/Arco					De Dibujo	
Con Timpano					Con Timpano					Cóncavo	
Con Mold/Cornisa					Con Mold/Cornisa					Antepechado	
Otros					Otros					Sin Color	
5.9 TECHOS				5.10 CUBIERTA				5.11 ESTADO/CONSERVAC.		5.12 CATEGORÍA	
Material				Tipo				Elementos		Tipo	
				Plana				Techos		Arq. Vernácula	
				1 agua				Paredes		Arq. Popular	
				2 aguas frontal				Puertas		Sitio Histórico	
				2 aguas lateral				Ventanas		Predio Baldío	
				3 aguas				Omamentos		Otros	
5.13 NÚMERO DE NIVELES				6. NOTAS							
Cantidad	1	2	≥ 3								

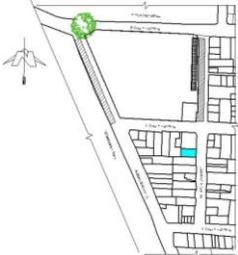
8. RECOMENDACIONES

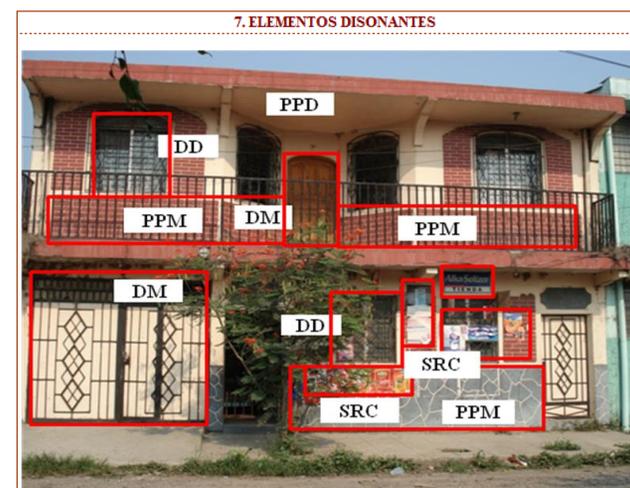
EJEMPLO DE LLENADO DE FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES.

## FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES



1. GENERALIDADES DEL INMUEBLE				
1.1 No. DE FICHA 42	1.2 No. DE INMUEBLE 42	1.3 UBICACIÓN (Ciudad, Distrito, Barrio) Santa Tecla, Distrito ST-5, Barrio El Calvario	1.4 DIRECCIÓN (Calles, Avenidas, Sendas, etc.) 14 Avenida Norte	1.5 NOMBRE DEL INMUEBLE Casa de Habitación y Tienda

2. IDENTIFICACIÓN		3. RÉGIMEN/PROPIEDAD
<p style="text-align: center;">2.1 ESQUEMA DE UBICACIÓN</p> 	<p style="text-align: center;">2.2 IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA</p> 	<p style="text-align: center;">Tipo</p> <p> <input type="checkbox"/> Público Estatal  <input type="checkbox"/> Público Municipal  <input checked="" type="checkbox"/> Privado Particular  <input type="checkbox"/> Privado Religioso  <input type="checkbox"/> Otros                 </p> <p style="text-align: center;">4. TIPO DE PREDIO Según ubicación</p> <p> <input type="checkbox"/> Medianero  <input checked="" type="checkbox"/> Esquintero  <input type="checkbox"/> Manzana Completa  <input type="checkbox"/> Otros                 </p>



5. OBSERVACIONES DEL INMUEBLE											
5.1 FACHADA			5.2 REMATE DE FACHADAS				5.3 SISTEMAS CONSTRUC.			5.4 RECUBR. PAREDES	
Tipo			Tipo				Material			Material	
Recta <input checked="" type="checkbox"/>			Alero				Ladrillo de barro			Repellado, afinado y pintado. Enchape de loseta de arcilla en 2º nivel y textura tipo laja en 1º nivel	
Esquina Curva			Cornisa								
Esquina Ochave			Balastrada				Antepechado			Sin Color	
Otros			Otros <input checked="" type="checkbox"/>								
5.5 PUERTAS			5.6 VENTANAS				5.7 DEFENSAS			5.8 USO DEL COLOR	
Tipo			Tipo				Material			Tipo	
Vano Recto <input checked="" type="checkbox"/>			Vano Recto <input checked="" type="checkbox"/>				Rectilíneo			Monocromático	
Vano/Arco			Vano/Arco <input checked="" type="checkbox"/>				De Dibujo <input checked="" type="checkbox"/>			Bicromático	
Con Timpano			Con Timpano				Cóncavo			<input checked="" type="checkbox"/>	
Con Mold/Cornisa			Con Mold/Cornisa				Otros			Sin Color	
Otros			Otros				Otros				
5.9 TECHOS			5.10 CUBIERTA				5.11 ESTADO/CONSERVAC.			5.12 CATEGORÍA	
Material			Tipo				Elementos			Tipo	
Lámina de fibrocemento			Plana				Techos			Arq. Vernácula	
			1 agua <input checked="" type="checkbox"/>				Paredes			Arq. Popular <input checked="" type="checkbox"/>	
			2 aguas frontal				Puertas			Sitio Histórico	
			2 aguas lateral				Ventanas			Predio Baldío	
			3 aguas				Ornamentos			Otros	
5.13 NÚMERO DE NIVELES			6. NOTAS								
Cantidad			En puertas: MA=Madera, ME=Metal; en ventanas: M/V=Madera/Vidrio, M/V=Metal/Vidrio								

8. RECOMENDACIONES

Eliminar los siguientes elementos disonantes:  
 Texturas y saturación de rótulos comerciales.  
 Empleo de diversos materiales de puertas y ventanas.  
 Utilización de pintura múltiple y desgastada  
 Utilización de diferentes diseños en las defensas.  
**CONCLUSIÓN:** rediseñar la fachada del inmueble.

## RESULTADOS DE FICHA DE EVALUACIÓN DE INMUEBLES

VARIABLES	TIPO	CANTIDAD	%
• RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Privado Particular	60	97%
	Privado Religioso	2	3%
• TIPO DE PREDIO	Medianero	51	82%
	Esquinero	10	16%
	Manzana Completa	1	2%
• FACHADA	Recta	55	92%
	Esquina Curva	3	5%
	Esquina Ochave	2	3%
• REMATE DE FACHADAS	Alero	23	53.49%
	Balaustrada	1	2.32%
	Otros	19	44%
• SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	Bahareque	2	4%
	Ladrillo de Barro	30	54%
	Bloque de Concreto	19	34%
	Bloque Decorativo	2	4%
	Marcos de Concreto Reforzado	3	5%
• RECUBRIMIENTO PAREDES	Repellado y Texturizado	7	13%
	R.A.P.	13	23%
	R.A.P./Textura de Hormigón	17	30%
	Enchapado/Loseta Arcilla	4	7%
	Ninguno	15	27%
• PUERTAS	Vano Recto/Madera	10	16%
	Vano Recto/Metal	53	84%
• VENTANAS	Vano Recto/Madera-Vidrio	2	5%
	Vano Recto/Otros	36	95%
• DEFENSAS	Rectilíneo	24	62%
	De Dibujo	15	38%

VARIABLES	TIPO	CANTIDAD	%
• USO DEL COLOR	Monocromático	5	8%
	Bicromático	31	52%
	Policromático	11	18%
	Sin Color	13	21%
• TECHOS	Teja de Barro	5	10%
	Lámina Galvanizada	15	31%
	Lámina de Fibrocemento	23	48%
	Lámina Troquelada	2	4%
Losa		3	6%
• CUBIERTA	Plana	4	8%
	1 agua	39	78%
	2 aguas frontal	7	14%
• ESTADO/CONSERVACIÓN: TECHOS	Bueno	36	75%
	Regular	6	12.5%
	Malo	6	12.5%
• ESTADO/CONSERVACIÓN: PAREDES	Bueno	54	96%
	Regular	0	0%
	Malo	2	4%
• ESTADO/CONSERVACIÓN: PUERTAS	Bueno	46	78%
	Regular	11	19%
	Malo	2	3%
• ESTADO/CONSERVACIÓN: VENTANAS	Bueno	37	95%
	Regular	0	0%
	Malo	2	5%
• NÚMERO DE NIVELES	Un Nivel	46	77%
	Dos Niveles	14	23%

### 5.6.9 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO.

Debido a que no existe un estilo arquitectónico específico en la zona de estudio y zona crítica será necesario evaluar éste, a través de los siguientes conceptos:

#### A. ARQUITECTURA VERNÁCULA:

Dícese de aquel tipo de arquitectura que ha sido proyectada por los habitantes de una región o período histórico determinado mediante el conocimiento empírico, es decir la experiencia de generaciones anteriores. Usualmente, este tipo de construcciones es edificado con materiales disponibles en el entorno inmediato. En nuestro país la arquitectura vernácula se puede considerar como aquella que nuestros antepasados proyectaron antes de la colonización, siendo la más representativa la arquitectura monumental como las Pirámides de San Andrés y El Tazumal.

#### B. ARQUITECTURA POPULAR<sup>29</sup>:

Busca en primer lugar la solución óptima de la función. Sus características son:

- El protagonismo de los materiales y de las técnicas constructivas de la zona.
- La participación directa del usuario en el proyecto y en su realización.
- La perfecta adecuación a las necesidades funcionales.
- Expresión artística propia del propietario.

Este tipo de arquitectura surge en nuestro medio debido a que la mayoría de las viviendas no son diseñados por profesionales (arquitectos), ya que no existe una ley que exija la participación de especialistas en esta área, así mismo no todas las personas cuentan con los medios económicos para pagar este tipo de servicios, por lo que la mayoría recurre a contratar albañiles y/o maestros de obras, quienes han obtenido sus conocimientos de forma empírica, obteniendo así diferentes tipos de arquitectura popular.

Para un mejor estudio sobre la arquitectura de los inmuebles se han establecido diferentes tipologías arquitectónicas en base a las características predominantes de los inmuebles de la zona crítica.

<sup>29</sup> Arquitectura <http://es.wikipedia.org/wiki/>

**TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS:** son todas aquellas características compositivas y volumétricas predominantes en los inmuebles de un lugar, ciudad o poblado, que sobresalen como un elemento de significado generalizado<sup>30</sup>. La arquitectura vernácula cuenta con dos tipologías y la popular con cuatro tipologías, teniendo en total seis tipologías.



<sup>30</sup> Manual IBCI ilustrado excell.pdf.

## TIPOLOGÍA DE ARQUITECTURA POPULAR

### TIPOLOGÍA 1

- Vivienda de un nivel.
- Ventanas de vano recto.
- Puertas de vano recto.
- Elementos decorativos: galleta de barro.
- Tipología 1 "A":  
Elemento decorativo: hormigón.



### TIPOLOGÍA 2

- Vivienda de un nivel.
- Ventanas de vano recto.
- Puertas de vano recto.
- Sin elementos decorativos.
- Paredes sin recubrimiento.



### TIPOLOGÍA 3

- Vivienda de dos niveles.
- Ventanas de vano recto.
- Puertas de vano recto.
- Con elementos decorativos: Hormigoneado, galleta de barro, balaustrada, textura variada.



### TIPOLOGÍA 4

- Vivienda de dos niveles.
- Ventanas de vano con arco.
- Puertas de vano con arco.
- Sin elementos decorativos.



### 5.6.10 RESULTADOS DE LA EVALUACIÓN DE TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS.

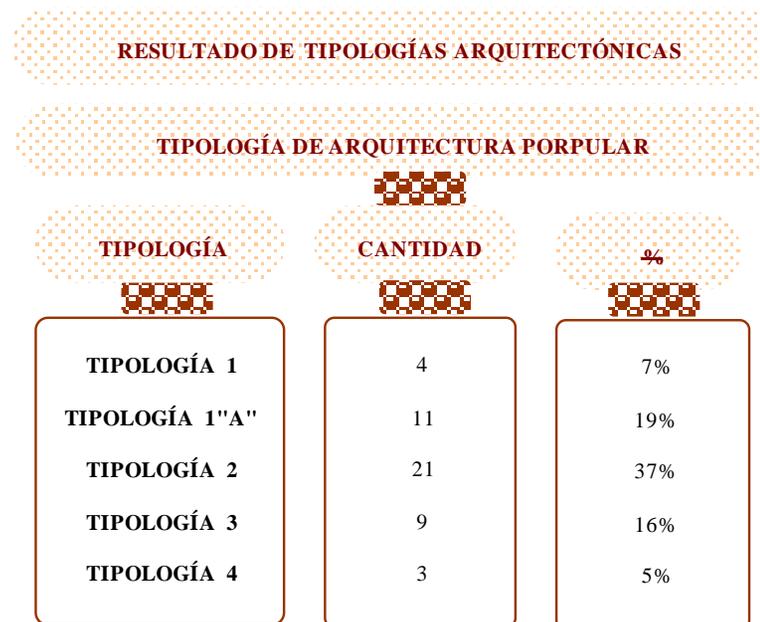
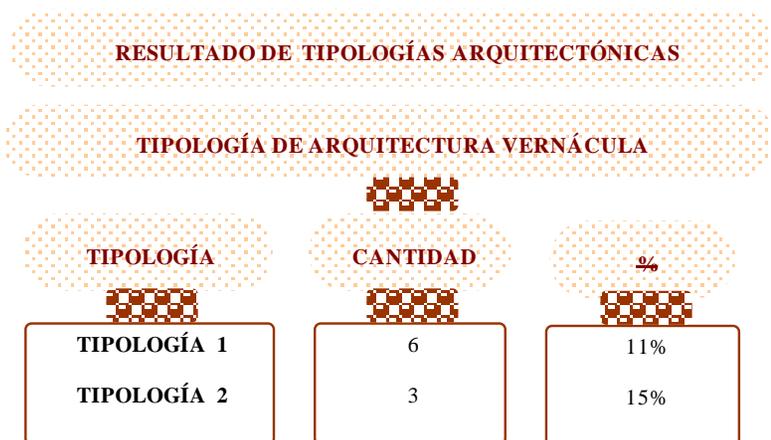
Entre los aspectos que se consideraron para definir las seis tipologías tanto de arquitectura vernácula como popular están la altura de los inmuebles, el tipo de cubierta, estructura del techo, sistema constructivo utilizado, materiales de puertas y ventanas, número de niveles, entre otros. Todos estos elementos representan las características más identificables y genéricas para evaluar las edificaciones de la zona.

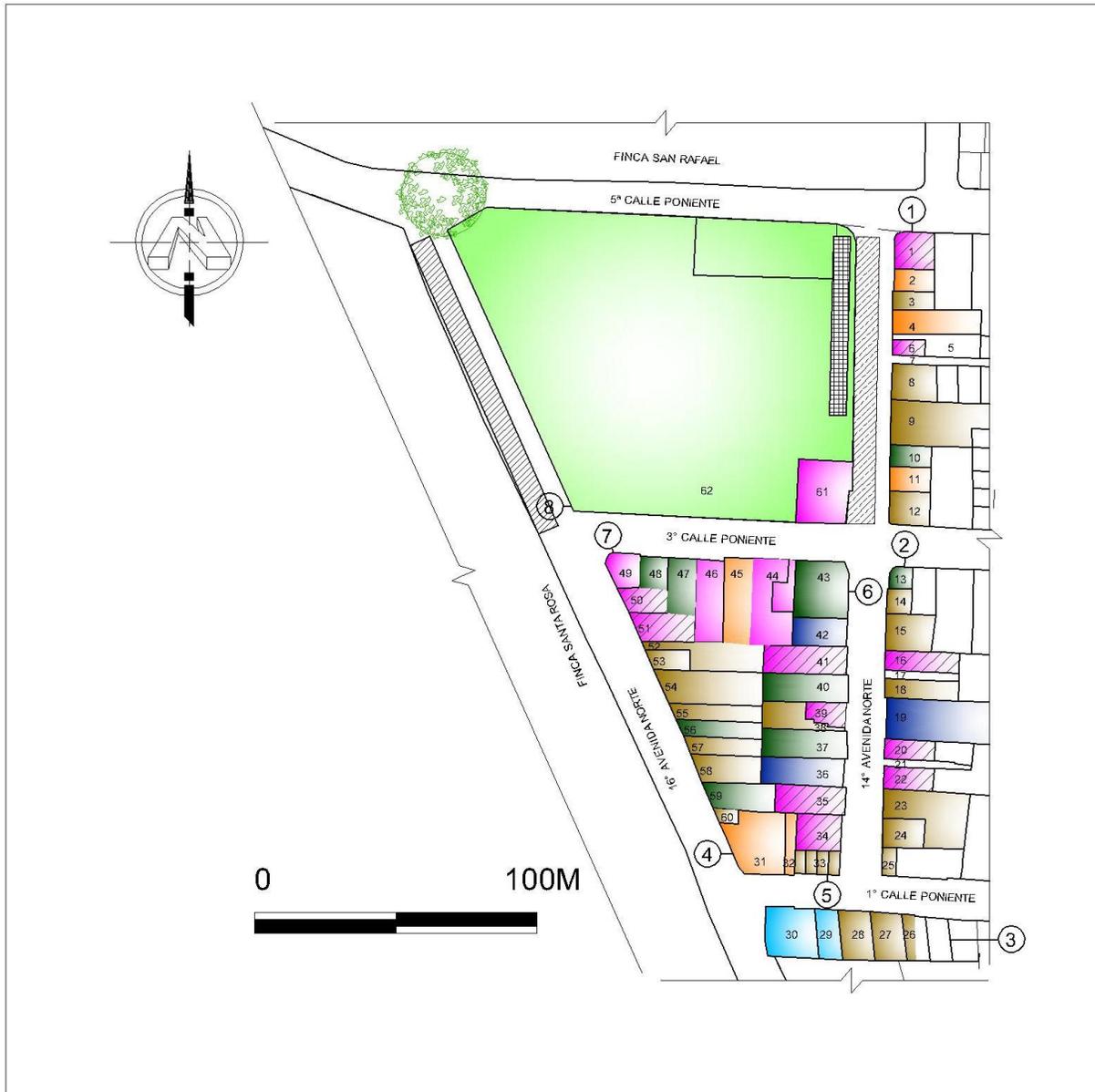
La tipología correspondiente a arquitectura vernácula comprende los inmuebles que aún conservan características propias del tiempo en que

fueron construidas, tanto los que se mantienen como los que han sido reconstruidos, ocupando el 16% del total de inmuebles evaluados y que incluye las dos tipologías que conforman este tipo de construcciones.

Para la arquitectura popular se cuenta con el 84%, predominando ésta en la zona, debido a las características diversas que presentan la mayoría de las edificaciones, específicamente la tipología 2, caracterizándose por tanto por inmuebles de un nivel, puertas y ventanas de vano recto con paredes sin recubrimiento y sin elementos decorativos.

Estos datos se presentan a continuación de manera más detallada, abarcando las seis tipologías evaluadas:







**UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR**

**PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA**

**CONTENIDO:**  
UBICACIÓN DE TIPOLOGÍAS  
ARQUITECTÓNICAS.

**SIMBOLOGIA:**

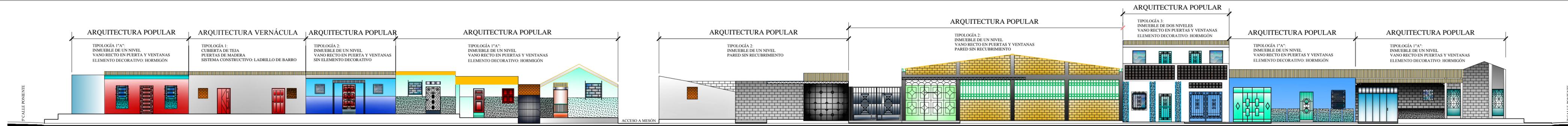
<p> Comunidad Bendición de Dios</p> <p> Comunidad Emmanuel</p> <p> Comunidad 13 de Enero</p> <p><b>ARQUITECTURA VERNÁCULA</b></p> <p> Tipología 1</p> <p> Tipología 2</p>	<p><b>ARQUITECTURA POPULAR</b></p> <p> Tipología 1</p> <p> Tipología 11"A</p> <p> Tipología 2</p> <p> Tipología 3</p> <p> Tipología 4</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>ESCALA:</b> GRÁFICA.	<b>PLANO:</b> III-32.
----------------------------	--------------------------

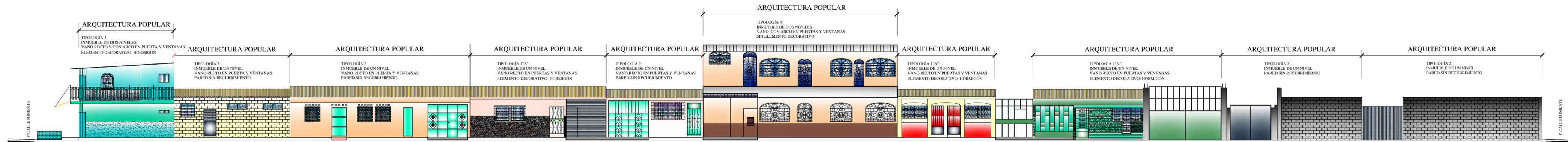
**FECHA:**  
JULIO 2007

**FUENTE:**  
INVESTIGACIÓN DE CAMPO.

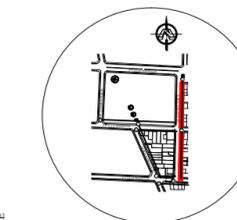
**PRESENTAN:**  
LOPEZ PEREZ, FLOR DE MARIA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MONICA DANIELA



ELEVACIONES DE LA 14a AVENIDA NORTE ENTRE 5a Y 3a CALLE PONIENTE EJE " 1 "



ELEVACIONES DE LA 14a AVENIDA NORTE ENTRE 3a Y 1a CALLE PONIENTE EJE " 2 "



ESQUEMA DE UBICACION SIN ESCALA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

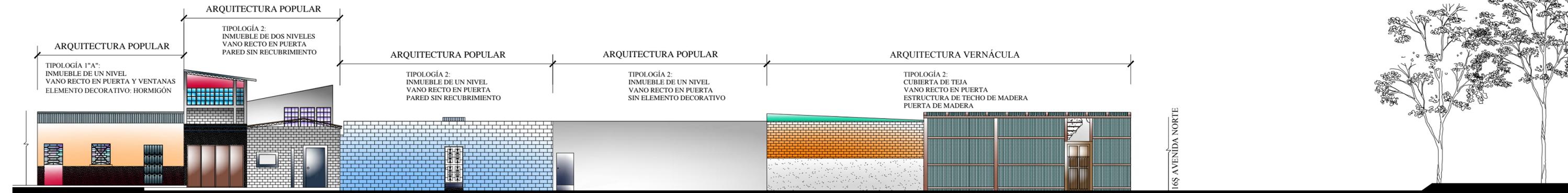
CONTENIDO:  
TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

SIMBOLOGÍA:

ESCALA: INDICADAS PLANO: III-33

FECHA: FEBRERO 2008

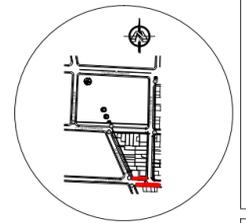
PRESENTAN:  
LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA



ELEVACIONES DE LA 1a CALLE PONIENTE EJE " 3 "



ELEVACIONES DE LA 1a CALLE PONIENTE EJE " 4 "



ESQUEMA DE UBICACION SIN ESCALA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

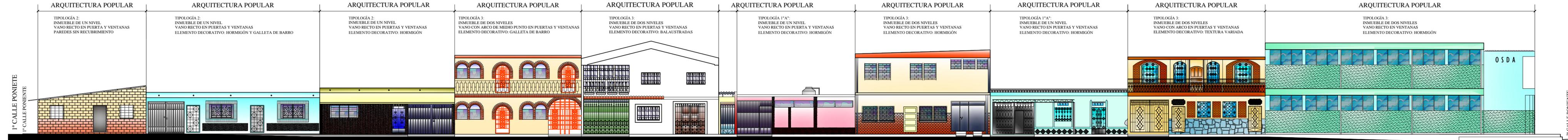
CONTENIDO:  
TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS

SIMBOLOGÍA:

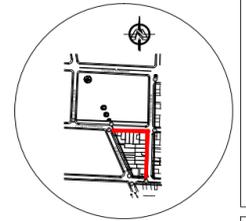
ESCALA: INDICADAS PLANO: III-34

FECHA: FEBRERO 2008

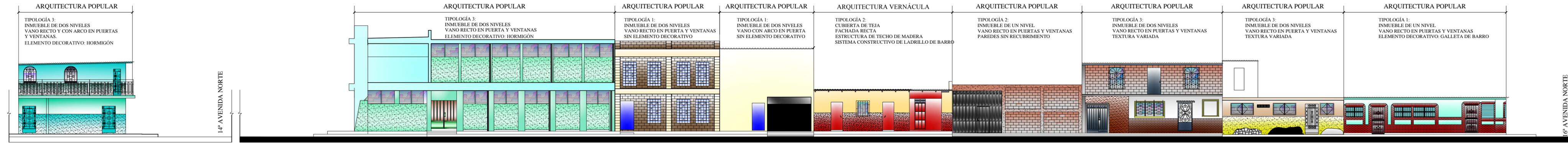
PRESENTAN:  
LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA



ELEVACIONES DE LA 14a AVENIDA NORTE EJE " 5 "



ESQUEMA DE UBICACION SIN ESCALA



ELEVACIONES DE LA 3a CALLE PONIENTE EJE " 6 "





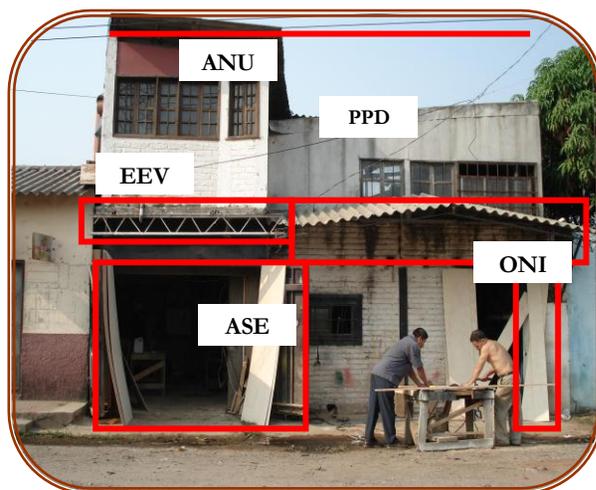
### 5.6.11 ANÁLISIS DE ELEMENTOS DISONANTES.

Los elementos disonantes en los inmuebles son todos aquellos que no se relacionan con el mismo, que están fuera de lugar, y que no pertenecen ni se adaptan al inmueble, obstruyendo la estética de las edificaciones<sup>31</sup>.

Para mejorar la imagen urbana será necesario identificar los elementos que alteran visualmente a los inmuebles, con el fin de buscar soluciones a este problema, mediante la clasificación y codificación de los mismos a través de diferentes categorías. La identificación se hará en cada uno de los inmuebles a través de la Ficha de Evaluación de Inmuebles, señalándolos en las fotografías correspondientes.

Se cuantificarán además, los elementos disonantes que más afectan a la imagen urbana, aclarando que en algunos casos podrá existir más de un elemento disonante, por lo que la cuantificación se hará de acuerdo al número de veces que éstos se repitan. (Ver plano III-37 y III-37a)

La identificación de elementos disonantes en los inmuebles se indicará como ya se mencionó anteriormente, a través de su fotografía, de la siguiente manera:



Fotografía III-46: Elementos disonantes.

### ELEMENTOS DISONANTES

CLASIFICACIÓN	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
Pintura de pared desgastada.	PPD	Toda pintura desgastada por las inclemencias del tiempo.
Pintura de pared múltiple.	PPM	Empleo de más de 2 colores, incluyendo color de puertas.
Pared sin tratamiento.	PST	Pared sin recubrimiento.
Repello de pared deteriorado.	RPD	
Obstrucción visual de paredes.	OVP	Todo elemento que obstruye la fachada del inmueble.
Paredes manchadas.	PM	Incluye grafiti y manchas provocadas por las lluvias.
Techos en mal estado.	TME	
Diversificación de defensas.	DD	Utilización de diferentes tipos de defensas, tanto en puertas como en ventanas.
Diversificación de materiales.	DM	Empleo de más de un tipo de material en puertas y ventanas.
Accesos sin estética.	ASE	Falta de atractivo visual en portones y puertas.
Obstrucción de ventanas.	OV	Ventanas cubiertas y obstruidas con diferentes tipos de materiales no estéticos.
Elementos estructurales vistos.	EEV	Estructura de techos, portones, otros.
Objetos no propios del inmueble.	ONI	Todo elemento no perteneciente al inmueble: cubiertas agregadas, tanques de agua, aglomeración de materiales.
Saturación de rótulos comerciales.	SRC	Se considera cuando hay más de un rótulo comercial.
Alturas no uniformes.	ANU	Diferentes alturas con respecto al inmueble en análisis.
Elementos deteriorados.	ED	Debido a la falta de mantenimiento.

<sup>31</sup> Entrevista Arq. Xochilt Siliezar, Unidad de Control Urbano, Oficina Técnica del Conjunto Histórico, Suchitoto.

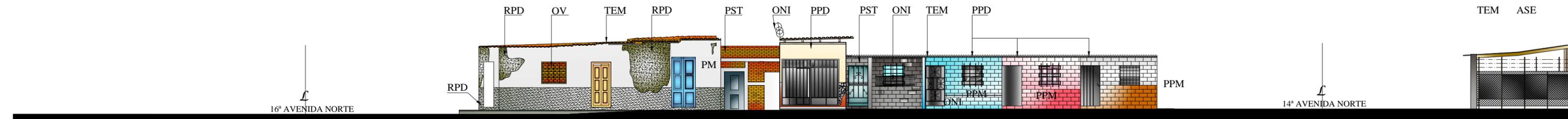
A continuación se dan los resultados del análisis de elementos disonantes, identificando a través de un círculo rojo los que más se presentan y repiten en los inmuebles que conforman la zona crítica,

lo cual no indica que el resto de elementos no generen un problema en cada uno de ellos, ya que ocasionan una mala imagen de las fachadas, tanto a nivel urbano como arquitectónico.

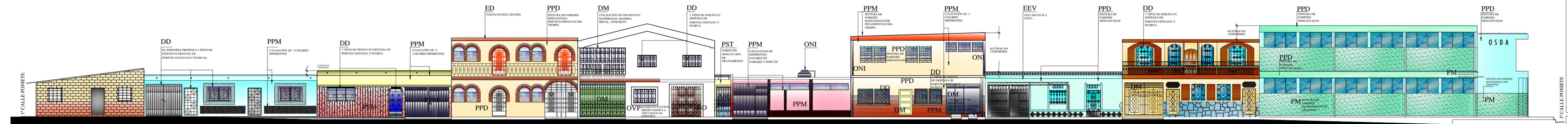
**RESULTADO DE ANÁLISIS DE ELEMENTOS DISONANTES**

CÓDIGO	CANTIDAD	%	> %
PPD	26	43%	
PPM	15	25%	
PST	16	26%	●
RPD	2	3%	●
OVP	8	13%	●
PM	13	21%	
TME	6	10%	
DD	16	26%	
DM	6	10%	
ASE	19	31%	●
OV	3	5%	
EEV	13	21%	●
ONI	30	49%	
SRC	6	10%	
ANU	4	7%	
ED	6	10%	

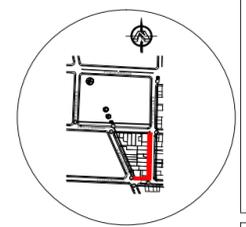
● ELEMENTOS DISONANTES MÁS FRECUENTES.



ELEVACIONES DE LA 1ª CALLE PONIENTE EJE " 4 "



ELEVACIONES DE LA 14ª AVENIDA NORTE EJE " 5 "



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:

ELEVACIONES CON ELEMENTOS DISONANTES

SIMBOLOGÍA:

VER EN PLANO

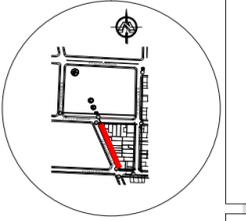
ESCALA: INDICADAS

PLANO: III-37

FECHA: FEBRERO 2008

PRESENTAN:

LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA



UNIVERSIDAD  
DE EL  
SALVADOR

PROPUESTA DE  
REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE  
LA ZONA NOR-ORIENTE DEL  
DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE  
SANTA TECLA

CONTENIDO:  
ELEVACIONES CON  
ELEMENTOS DISONANTES

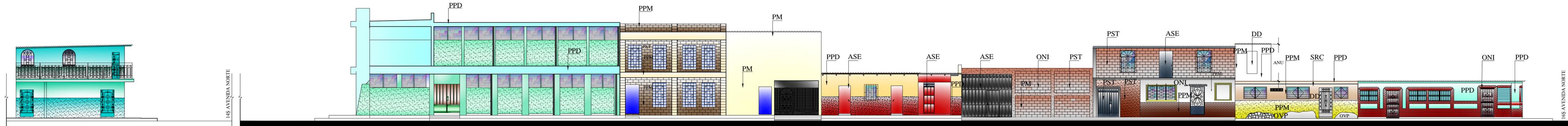
SIMBOLOGÍA:  
VER EN PLANO

ESCALA:  
INDICADAS PLANO:  
III-37 a

FECHA:  
FEBRERO 2008

PRESENTAN:  
LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA

ESQUEMA DE UBICACION  
SIN ESCALA



ELEVACIONES DE LA 3ª CALLE PONIENTE EJE " 6 "



## 5.7 CONCLUSIONES.

VARIABLE	SITUACIÓN ACTUAL	CONCLUSIÓN	VARIABLE	SITUACIÓN ACTUAL	CONCLUSIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TEMPERATURA</li> </ul> 	<p>Tanto la ciudad como la zona se catalogan con un clima fresco (con biotemperatura y temperatura del aire, medio anuales de &lt;math&gt;&lt;24^{\circ}\text{C}&lt;/math&gt;).</p>	<p>El clima es favorable para el desarrollo de cualquier tipo de actividad, pudiéndose explotar este factor en la propuesta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGUA POTABLE</li> </ul> 	<p>El servicio de agua potable cubre la demanda de la población de la zona, incluyendo las comunidades de desplazados.</p>	<p>El servicio cubre la demanda</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ASOLEAMIENTO</li> </ul> 	<p>Durante el período del solsticio de verano la mayor inclinación del sol es hacia el Sur con <math>36^{\circ} 52' 22''</math>, por lo tanto las elevaciones ubicadas hacia este punto reciben mayor incidencia del sol durante este período. La mayoría de los inmuebles tienen orientación Oriente-Poniente, lo que significa que éstos reciben la incidencia de rayos solares durante todo el año.</p>	<p>En la propuesta debe de buscarse una solución ante este problema con el propósito de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población de esta zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AGUAS LLUVIAS</li> </ul> 	<p>Las aguas lluvias no son del todo evacuadas, por la falta de definición de las vías, éstas no cuentan con las cunetas para evacuar dichas aguas, por lo que existe estancamiento de las mismas. Además no existen un registro de la ubicación de la red de acuerdo al M.O.P.</p>	<p>Se buscará una solución en conjunto con la propuesta del sistema vial a realizar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• TOPOGRAFÍA</li> </ul>	<p>La zona no posee mayores irregularidades en su altimetría, presentando un relieve relativamente plano.</p>	<p>La topografía de la zona es favorable para el desarrollo de diferentes propuestas, sobre todo en el aspecto económico y constructivo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TELEFONÍA</li> </ul> 	<p>El servicio de telefonía cubre la demanda de la mayoría de la población y quienes no lo poseen son los habitantes de las comunidades de desplazados.</p>	<p>El servicio cubre la demanda.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• VEGETACIÓN</li> </ul> 	<p>La zona presenta una gran diversidad de vegetación, tanto del tipo ornamental como frutal, concentrándose en el predio. Además se destacan 2 ceibas, aislada una de la otra.</p>	<p>Se respetará en lo mayor posible la vegetación existente, siempre y cuando ésta no genere dificultades. En cuanto a la Ceiba y árboles afines se mantendrán y se integrarán a las propuestas a realizar, de tal manera que estos sean parte del atractivo visual de la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ELECTRICIDAD</li> </ul> 	<p>Existe una amplia cobertura y calidad en el servicio de energía eléctrica en el área, aunque este servicio comparado con los otros (agua potable, drenajes, telefonía, etc.) es el que más satisface las necesidades de la población.</p>	<p>El servicio cubre la demanda.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• CONTAMINACIÓN: <ul style="list-style-type: none"> <li>*VISUAL</li> </ul> </li> </ul> 	<p>Esto se genera por: las comunidades de desplazados, los inmuebles en mal estado y aquellos manchados con graffiti, además por el exceso en el cableado del tendido eléctrico, por otra parte los diferentes talleres que laboran en las aceras.</p>	<p>Las comunidades deberán ser reubicadas con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad a través de viviendas permanentes, además para liberar las vías obstruidas. Para ello se deberá hacer otro estudio. Para los inmuebles y tendido eléctrico se buscarán otras alternativas de solución.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EQUIPAMIENTO SOCIAL: <ul style="list-style-type: none"> <li>• EDUCACIÓN</li> </ul> </li> </ul> 	<p>Los centros educativos presentes en la zona cubren con la demanda de educación.</p>	<p>Con el futuro incremento de población debido a los futuros proyectos habitacionales será necesario crear nuevos centros educativos.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>*AUDITIVA</li> </ul>	<p>Generado por los diferentes talleres existentes en la zona, buses y camiones que se estacionan en las calles y por tráfico vehicular sobre la 5ª Calle Poniente.</p>	<p>Se buscarán alternativas para mitigar este tipo de contaminación en cuanto al tráfico vehicular, así mismo para el resto de actividades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SALUD</li> </ul> 	<p>El servicio de salud pública tiene en el área una unidad de salud (Clínica Carlos Díaz de Pinal), además de otras clínicas de carácter privado, que en conjunto atienden la demanda de la zona.</p>	<p>Se deberá realizar proyecciones para determinar si el servicio de salud tendrá cobertura en el futuro.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>*OLFATIVA POR DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS</li> </ul>	<p>Este tipo de contaminación se da por dos comunidades, pues no cuenta con la infraestructura necesaria para habitar, ya que son desplazados.</p>	<p>La solución a este problema se hará con la reubicación de las comunidades antes mencionadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EQUIPAMIENTO COMUNAL: <ul style="list-style-type: none"> <li>• CASA COMUNAL</li> <li>• CASA DE LA CULTURA</li> <li>• ÁREA VERDE RECREATIVA</li> </ul> </li> </ul>	<p>Este tipo de equipamiento no existe en la zona.</p>	<p>Para el desarrollo integral de la población será necesaria la proyección de este tipo de equipamiento, en la propuesta a realizar.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES</li> </ul>	<p>En los riesgos físicos se encuentran los sismos por estar en país altamente sísmico, en lo social se tienen la delincuencia y accidentes de tránsito.</p>	<p>En cuanto a riesgos físicos se debe educar a la población para afrontar este tipo de situaciones, en lo social se deberán buscar las medidas necesarias para minimizarlos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL: <ul style="list-style-type: none"> <li>P.N.C.</li> </ul> </li> </ul>	<p>El actual puesto de la Policía Nacional Civil no cubre con la demanda de seguridad de la zona tanto por su ubicación como por el número de efectivos que posee.</p>	<p>Existe la necesidad de la creación de un puesto policial además del existente y que se ubique más cerca del área analizada.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• COMUNIDADES</li> </ul>	<p>Existen tres comunidades de desplazados, dos de ellas obstaculizan dos vías de circulación vehicular, además contaminan la zona (contaminación visual y olfativa por desechos) y la tercera está ubicada en el predio.</p>	<p>Será necesaria la reubicación de estas comunidades, para mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas, mejorando con ello la imagen de la zona.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ACCESIBILIDAD</li> </ul> 	<p>Las condiciones actuales de esta zona demuestran la inaccesibilidad a las personas con discapacidad, ya que varias aceras se encuentran en malas condiciones, discontinuas, obstaculizadas por tendido eléctrico, vehículos y vegetación, lo que hace que la circulación de las mismas sea dificultosa, en especial a aquellas con discapacidades. Por otra parte no hay una delimitación de la acera respecto a la calzada y en el peor de los casos no existe. Además no existe mobiliario accesible.</p>	<p>Todo esto conlleva a la necesidad de formular propuestas que permitan solucionar la inaccesibilidad.</p>

VARIABLE	SITUACIÓN ACTUAL	CONCLUSIÓN
<p>USO DE SUELO</p> <p>VIALIDAD Y TRANSPORTE: • VÍAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR</p>  <p>• VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL</p>  <p>MOBILIARIO URBANO</p> <p>VISTAS</p> <p>ANALISI ARQ. DE LA ZONA CRITICA: • ESTADO ACTUAL DE LOS INMUEBLES DE LA ZONA CRÍTICA</p>  <p>• ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO</p>  <p>• ANALISIS DE ELEMENTOS DISONANTES</p>	<p>El uso de suelo de la zona en estudio es principalmente habitacional donde se destaca la vivienda unifamiliar. Se observa además el uso comercio servicio específicamente talleres que no son compatibles con el uso anterior.</p> <p>En la zona crítica el sistema vial no se encuentra definido, debido a que las aceras y el rodaje no se encuentran delimitados. Las principales Avenidas de la zona no poseen recubrimientos, generando problemas de salud e incomodidad a la población, además de estar obstaculizadas por las comunidades de desplazados, no permitiendo su función como vías de circulación vehicular.</p> <p>En la zona crítica las vías de circulación peatonal se encuentran en mal estado, en algunos casos hasta intransitables, presentando diferencias de niveles, materiales y discontinuidad, no respetando las características reglamentarias: anchos mínimos, arriates, cordón, etc.</p> <p>Existe un gran déficit de mobiliario. Lo poco que existe no está en buenas condiciones y no es accesible.</p> <p>La zona por encontrarse entre dos elementos naturales cuenta con dos vistas, al Sur la Cordillera del Balsamo y al Norte el Volcán Quesaltepec (San Salvador).</p> <p>El sistema constructivo que predomina en los inmuebles es de bloque de concreto, para el caso del techo, lámina de fibrocemento, en recubrimiento de pared el afinado y/o pintado y la textura de homigón. El área se caracteriza por viviendas de un nivel.</p> <p>Los inmuebles presentan diferentes tipologías de arquitectura, predominando la tipología popular, la mayoría de éstos sin tratamiento estético y unidad arquitectónica, por lo que no existe un ambiente atractivo.</p> <p>Se identificaron 16 elementos disonantes que contribuyen a la mala imagen de los inmuebles y de la zona en general.</p>	<p>Será necesario proponer una recalificación de uso de suelo en la zona que sea compatible con el uso predominante de la misma.</p> <p>Se deberá realizar una propuesta de mejoramiento vial.</p> <p>Se deberá presentar una propuesta de estas vías que cumplan con los requisitos que establece OPAMSS.</p> <p>Se propondrá la ubicación de mobiliario en la zona de estudio, el cual deberá ser acorde al existente en la ciudad, para dar continuidad e integración entre este sector y el resto de la ciudad</p> <p>En las propuestas a realizar se considerará este factor.</p> <p>El sistema constructivo permitirá mejorar el aspecto físico con materiales comunes en nuestro medio.</p> <p>Ya que la arquitectura de estos inmuebles no tienen ningún valor del que CONCULTURA exige, se podrá trabajar en ellos en cuanto a su fachada, respetando los aspectos funcionales que poseen, con el fin de mejorar el aspecto arquitectónico; los inmuebles con arquitectura vernácula se respetarán y conservarán. Se recomienda hacer un estudio para su restauración.</p> <p>Se deberá proponer normas para eliminar y evitar este tipo de disonancia de los inmuebles, pues generan parte de la mala imagen de la zona.</p>

## 5.8 ANÁLISIS FODA.

El análisis FODA es una herramienta de la planificación estratégica, que permite crear una imagen de la situación actual de un Territorio, su organización y funcionamiento, permitiendo de esta manera obtener un Diagnóstico preciso que permita en función de ello tomar decisiones acordes con los Objetivos y Políticas formulados.

Las iniciales de su nombre derivan de los conceptos que representan a su vez una forma de modelar la situación de una entidad y su ambiente que en este caso, está representado por la zona de estudio.

El término FODA es una sigla conformada por las primeras letras de las palabras:

- Fortalezas
- Oportunidades
- Debilidades
- Amenazas

Así mismo el FODA es una matriz de evaluación conformada por los siguientes elementos: los factores internos y los factores externos, los cuales se describen a continuación:

### A. FACTORES INTERNOS.

Los factores internos resumen y evalúan las Fortalezas y Debilidades de la zona de estudio, es decir, cual es la situación actual interna en la que ésta se encuentra.

**Fortalezas:** son las capacidades especiales con que cuenta el País, Región, Municipio o la Comunidad y por los que cuenta con una posición privilegiada frente a la competencia, recursos que se controlan, capacidades y habilidades que se poseen, actividades que se desarrollan positivamente, etc.

**Debilidades:** son los factores negativos que posee el País, Región, Municipio o la Comunidad y que son internos, constituyéndose en barreras u obstáculos para la obtención de las metas u objetivos propuestos.

## B. FACTORES EXTERNOS.

Los factores externos hacen un enfoque para conocer cuales son las Oportunidades y Amenazas que llegan desde el exterior a la zona de estudio y las cuales están fuera de su control; éstas pueden ser económicas, sociales, culturales, demográficas, políticas, gubernamentales, jurídicas, tecnológicas y competitivas. Se busca con esto precisar cuales son los aspectos externos que la afectan tanto positiva como negativamente.

**Oportunidades:** son aquellos factores que resultan positivos, favorables, explotables, que se deben descubrir en el entorno en el que actúa un País, Región, Municipio o la Comunidad y que permiten obtener ventajas competitivas.

**Amenazas:** son aquellas situaciones que provienen del entorno y que pueden llegar a atentar incluso contra la permanencia de la organización. Es un factor de riesgo externo de un elemento o grupo de elementos expuestos, que se expresa como la probabilidad de que un evento se presente con cierta intensidad, en un sitio específico y dentro de un período de tiempo definido.

Para el proceso de análisis se consideran los factores económicos, políticos, sociales y culturales que influyen en el ámbito externo de la zona y que inciden en el quehacer interno. Por lo que definir las estrategias a tomar, implica definir el rumbo que deben seguir las actividades con el propósito de mitigar los aspectos y factores que vayan en detrimento de la zona.

El objetivo es convertir los datos del universo (según lo percibimos) en información procesada y lista para la toma de decisiones (estrategias, proyectos, programas, etc.).

En síntesis:

- Las Fortalezas deben Utilizarse.
- Las Oportunidades deben Aprovecharse.
- Las Debilidades deben Eliminarsse.
- Las Amenazas deben Erradicarse.

Cuadro III-13: Aspectos positivos y negativos.

ASPECTOS POSITIVOS		ASPECTOS NEGATIVOS	
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
INTERNAS	EXTERNAS	INTERNAS	EXTERNAS
<b>F</b>	<b>O</b>	<b>D</b>	<b>A</b>

Un análisis FODA adaptado a la realidad proporcionará excelente información para la toma de decisiones, así mismo permitirá tener una mejor perspectiva previa a emprender la propuesta de nuevos proyectos que vayan en beneficio tanto de los habitantes como de los visitantes de la zona de estudio.

La identificación de las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas permitirá proporcionar una visión global de la situación actual de la zona en donde se resume la problemática y las oportunidades o potencialidades, es decir todo aquello que muestre las causas que interfieren o favorecen la imagen futura deseada para el sector. En consecuencia se puede decir que el FODA es una de las herramientas esenciales para la implementación de acciones y medidas correctivas.

**EVALUACIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA**

**POTENCIALIDADES**

**FORTALEZAS**

- Ubicación estratégica por ser un punto de articulación en la zona.
- Ubicación estratégica sobre vías primarias: 5ª Calle Poniente.
- Cercanía con la construcción del bulevar Diego de Holguín, ya que en un futuro se tendrá mayor flujo vehicular que hará más visible la zona.
- Existencia del terreno baldío para la realización de un diseño integral de la zona.
- Existencia de calles amplias.
- Existencia de infraestructura: agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica, telefonía.
- Excelente clima y vistas de paisaje natural.
- Cercanía a la construcción de la nueva terminal, que aumentará el flujo vehicular.
- Existencia de sitio histórico en la zona (terreno baldío y sus alrededores).

**OPORTUNIDADES**

- Interés de la Alcaldía Municipal por mejorar la zona.
- Cercanía de la zona con la ejecución de nuevos proyectos (bulevar Diego de Holguín y Terminal).
- Aumento de turismo tanto nacional como extranjero.
- Cercanía con el Centro Histórico.
- Impulso y fomento de la cultura.
- Riqueza histórica de la ciudad.
- Apertura de museos.
- Proyectos para la recuperación del Patrimonio.

**LIMITANTES**

**DEBILIDADES**

- Existencia de comunidades desplazadas sobre vías de circulación (14 y 16 Av. Norte).
- Mal estado del sistema vial.
- Sistema vial ineficiente.
- Irregularidad de la trama.
- Falta de señalización vial.
- Inaccesibilidad de la zona para personas discapacitadas.
- Imagen urbana degradada.
- Insuficiente cobertura del sistema de aguas lluvias.
- Falta de atractivo visual de los inmuebles.
- Uso de suelo comercio-servicio inapropiado para la imagen y uso predominante de la zona.
- Falta de espacios públicos para la recreación.
- Falta de organización vecinal.
- Falta de equipamiento comunal.
- Zona marginada social y administrativa.
- Tráfico de drogas.

**AMENAZAS**

- Carencia de normativas que regulen el uso de suelos.
- Crisis económica que no permite el mantenimiento del sistema vial e inmuebles.
- Cambio de usos de suelo por proyectos en ejecución y a ejecutarse.
- Transculturización por inmigración a países de primer mundo.
- Crecimiento desordenado por nuevas colonias.
- Carencias de normativas que regulen la imagen urbana.
- Falta de control urbano.
- Baja autoestima de la población.



## Pronóstico

### CAPITULO VI

- 6.1 Generalidades
- 6.2 Identificación de Necesidades
- 6.3 Proyecciones
- 6.4 Análisis y Aplicación de Leyes y Reglamentos
- 6.5 Plan Participativo
- 6.6 Identificación de Proyectos

# Etapa IV

*Propuesta de Revitalización Integral de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.*



## CAPÍTULO VI.

### 6.1 GENERALIDADES.

Antes de desarrollar las propuestas para la revitalización de la zona de estudio, se hace necesario conocer y definir el número de habitantes para establecer la demanda futura que tendrá el municipio.

### 6.2 IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES.

- Usos de Suelo.

Actualmente los usos de suelo que presenta el área son comercio y servicio, el cual posee una compatibilidad baja con el uso de suelo predominante, que es el habitacional, esto debido a que la zona no ha sido planificada para este tipo de comercio, generando molestias e incomodidad a los habitantes, por lo que será necesario una recalificación de usos de suelo para lograr una compatibilidad con el uso dominante y ayudar a mejorar el ambiente urbano de la zona.

- Equipamiento.

La zona de estudio no cuenta con ningún espacio de recreo y esparcimiento, tanto para niños, jóvenes y adultos, ni con espacios para desarrollar actividades comunitarias, que permitan el desarrollo de actividades diversas.

- Sistema Vial.

Dentro de la zona en estudio se puede identificar vías de circulación vehicular que desde sus inicios no han tenido ningún tipo de tratamiento (zona crítica), es por eso que existe una necesidad de mejorar dichas vías y así contribuir al desarrollo de la misma.

- Imagen Urbana.

La zona en estudio presenta una mala imagen urbana debido a diferentes circunstancias, por lo que se hace necesario una propuesta tanto a nivel arquitectónico como urbano y administrativo, así mismo desarrollar estrategias para impulsar la zona como un punto de interés a la población que permita un constante mantenimiento y cuidado por parte de sus habitantes y la Alcaldía.

- Mobiliario Urbano.

Actualmente la zona no cuenta con un mobiliario que facilite las actividades de la población, siendo necesaria la introducción de mobiliario que solvete las necesidades y que sea accesible a todo tipo de personas.

- Financiamiento para Ejecución de Propuestas.

Para mejorar la habitabilidad de las personas y el desarrollo cultural, será necesario la ejecución de las propuestas, para lo cual el aporte económico es sumamente importante por lo que, se tendrán que buscar estrategias que permitan gestionar el financiamiento por parte de otras entidades.

### 6.3 PROYECCIONES.

Para conocer la población futura del municipio es necesario realizar proyecciones, las cuales se calcularán para un período de 20 años, es decir al año 2,022.

Tasa de incremento anual (%):

$$R = \frac{P1 - P0 [(2/n) (K)]}{P1 + P0}$$

Donde:

R = Incremento anual de población.

P1 = Población última.

P0 = Población anterior.

n = Número de duración del período en años.

K = Constante 100.

$$R = \frac{150,720 - 101,539 [(2/20) (100)]}{150,720 + 101,539}$$

$$R = \frac{49,181 (10)}{252,259}$$

$$R = 1.95\%$$

#### 6.3.1 POBLACIÓN PROYECTADA.

$$R = \frac{P1 \times P2}{100} + P1$$

Donde:

P1 = Población próximo año.

P2 = Población última.

R = Incremento anual.

100 = Constante.

$$P2 = \frac{150,720 \times 1.95\%}{100} + 150,720$$

$$P2 = 153,659 \text{ hab.}$$

$$P = P_0 (1+R)^n$$

Donde:

P = Población proyectada.

P<sub>0</sub> = Población última.

R = Tasa de crecimiento.

n = Período (número de años).

$$P = 150,720 (1+0.195)^{20}$$

$$P = 150,720 (1.95)^{20}$$

$$P = 226,099 \text{ hab.}$$

De acuerdo a las proyecciones realizadas se puede determinar que habrá un incremento para un período de 10 años de 72, 440 habitantes.

Cuadro IV-1: Proyecciones de población.

AÑO	POBLACIÓN PROYECTADA
2,002	153,659
2,003	156,655
2,004	159,709
2,005	162,823
2,006	165,998
2,007	169,235
2,008	172,535
2,009	175,899
2,010	179,329
2,011	182,826
2,012	186,391
2,013	190,026
2,014	193,731
2,015	197,509
2,016	201,360
2,017	205,287
2,018	209,290
2,019	213,371
2,020	217,532
2,021	221,774
2,022	226,099

### 6.3.2 EQUIPAMIENTO.

- SALUD.**

Para la proyección de este aspecto se tomarán los siguientes parámetros:

1 Unidad de salud por cada 10,000 hab.

1 Hospital general por cada 100,000 hab.

De acuerdo a la proyección hecha para 20 años la ciudad de Santa Tecla tendrá una población de 226,099 habitantes, esto quiere decir que habrá un incremento de 72, 440 Hab. y las instituciones de salud que actualmente atienden a la población ya no darán abasto. Por lo que será necesario dar cobertura a este incremento poblacional para que no exista un déficit que se traduzca en la generación de un problema social.

- EDUCACIÓN.**

El servicio de educación tiene un excelente cobertura por lo que no se considera proyectarlo, sin embargo el urbanizador tendrá la obligación de dejar un área destinada a instalaciones para escuela primaria como lo estipula el Art.32 del Reglamento de OPAMSS.

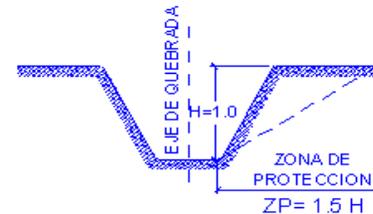
**Finca Santa Rosa**= 241,206.73 m<sup>2</sup> (área total).

Área útil= AT – AI

AT= Área total.

Gráfico IV-1: Zona de protección para accidentes naturales.

### PROFUNDIDAD DE LA QUEBRADA



AI= área inútil.

**AI= Área de quebrada + zona de protección.**

Zona de Protección= 1.5 (factor) h

Zona de Protección= 1.5 x 1.5

$$ZP = 2.25 \text{ m}^2$$

$$AI = (340 \times 1.5) + [(2.25 \times 2) \times 340]$$

$$AI = 510 \text{ m}^2 + 1,530 \text{ m}^2$$

$$AI = 2,040 \text{ m}^2$$

**Área útil= AT – AI**

$$\text{Área útil} = 241,206.73 \text{ m}^2 - 2,040 \text{ m}^2$$

$$\text{Área útil} = 239,166.73 \text{ m}^2$$

• **ÁREA VERDE.**

En el capítulo III – Del equipamiento comunal y público, Art.V.18, Área Verde (OPAMSS) se establece que todo propietario de parcelaciones habitacionales deberá donar al municipio un terreno destinado para este uso, equivalente al 10% del área útil.

$$AVT= 239,166.73 (10\%)= 23,916.67 \text{ m}^2$$

•

**ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.**

Según el Art. V.32 los fraccionamientos habitacionales, deberán contar con una zona destinada a equipamiento social, con un área equivalente a 6.4 M2/lote o 6.4% del área total para parcelaciones de densidades igual o mayor a 400 hab/Ha y 8.00 m2/Lote para parcelaciones de una densidad menor y deberá estar ubicada contiguo al área verde, debiendo tener acceso directo a una vía pública vehicular o peatonal y deberá estar dotada de la infraestructura de los servicios básicos.

Área = 6.4% para lotificación HR-40.

$$AES= V \times N$$

Donde:

AES=Área de equipamiento social.

V = Área de equipamiento social x lote en metro cuadrado.

N = Número de lotes.

$$N= A \times 0.65 \times D$$

Donde:

A = Área del terreno en hectáreas (útil).

0.65= Factor de área útil.

D = Densidad de la zona en habitantes por hectárea.

5 = Habitantes por lotes.

$$\text{Área en m}^2 = 239,166.73 \text{ m}^2 = 1 \text{ hectárea} = 23.92 \text{ ha} \\ 10,000 \text{ m}^2$$

$$N= 23.92 \text{ ha} \times 0.65 \times 400 \text{ hab. / ha} \\ 5 \text{ hab. / Lotes}$$

$$N= 1,243.84 \text{ lotes}$$

$$AES= 6.4 \text{ m}^2 / \text{lote} \times 1,243.84 \text{ lote}$$

$$AES= 7,961.6 \text{ m}^2$$

$$\text{NÚMERO DE LOTES PARA VIVIENDAS} = AT - AES$$

$$\text{Área para lotes} = ATU - AES$$

$$\text{Área para lotes} = 239,166.73 \text{ m}^2 - 7,961.6 \text{ m}^2 = 231,205.13 \text{ m}^2 \approx 44.96$$

$$\text{Número de lotes} = A \times 0.65 \times D$$

$$\text{Finca San Rafael} = 46,391.91 \text{ m}^2$$

$$AVT = 10\% AT$$

$$AVT = 10\% (46,391.91 \text{ m}^2)$$

$$AVT = 4,639.19 \text{ m}^2$$

$$AES = V \times N$$

$$N = 4.18 \text{ ha} \times 0.65 \times 400 \text{ hab. /ha} \\ 5 \text{ hab. /lotes}$$

$$N = 217.36 \text{ lotes}$$

$$AES = 6.4 \text{ m}^2 / \text{lote} \times 217.36 \text{ lote}$$

$$AES = 1,391.10 \text{ m}^2$$

**6.3.3 VIALIDAD.**

Para evitar el problema que han ocasionado las nuevas colonias en el trazado de calles que no responden a la trama original, dificultando la circulación vehicular debido a que las colonias se apropian de las vías de uso público al generar topes al final de las vías, se tendrá que prolongar las vías existentes para que orienten no solo el crecimiento de la ciudad sino también para que sean respetadas como vías de uso público.

**6.4 ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LEYES Y REGLAMENTOS.**

Para el diseño de las diferentes propuestas será necesario la utilización de toda aquella reglamentación existente sobre urbanismo y arquitectura, que rigen el diseño y las construcciones de las edificaciones, tanto a nivel local emitidas por la Alcaldía Municipal, como aquellas externas que tienen un campo de aplicación mucho más amplio y que en todo caso competan al tipo de proyecto que se está desarrollando.

Todo ello para garantizar el respeto a las Reglamentaciones y leyes para ofrecer a los futuros usuarios un ambiente agradable, seguro y accesible.

## APLICACIÓN DE LEYES Y REGLAMENTOS

NOMBRE DE LEY/ REGLAMENTO	TÍTULO/CAPÍTULO	ARTÍCULO	CONTENIDO
<p><b>• ORDENANZA REGULADORA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.</b></p>	<p><b>CAPÍTULO I</b></p> <p><b>CAPÍTULO II</b> <i>Uso del suelo.</i></p> <p><i>Espacios públicos</i></p> <p><b>CAPÍTULO V</b> <i>Contaminación ambiental.</i></p> <p><b>CAPÍTULO VI</b> <i>Transporte.</i></p> <p><b>CAPÍTULO VII</b> <i>Protección de los bienes culturales inmuebles.</i></p> <p><b>CAPÍTULO IX</b> <i>Otras sanciones.</i></p>	<p>Art. 2 Art. 3 b)</p> <p>Art. 4 Art. 5 Art. 6 Art. 12 12.3 12.9 12.13 12.15</p> <p>Art. 15 15.4</p> <p>Art. 17</p> <p>Art. 18</p> <p>Art. 24</p> <p>Art. 28</p> <p>Art. 31 Art. 34</p> <p>Art. 36 Art. 38</p> <p>Art. 40</p>	<p>Fin de la ordenanza. Aplicación de la ordenanza.</p> <p>Competencia del cambio de uso de suelo. Permiso de uso de suelo. Uso preferente de usos de suelo. Cableado subterráneo. Ubicación de cableado subterráneo. Instalación de postes. Ubicación de posteo. Remoción, reubicación o reinstalación de postes.</p> <p>Letreros. Ubicación y tipos de letreros.</p> <p>Responsabilidad del mantenimiento de aceras y arriates. Arriates y su mantenimiento.</p> <p>Baterías sanitarias en establecimientos.</p> <p>Estacionamientos.</p> <p>Prohibición de elementos disonantes. Tipología, altura y número de vanos en inmuebles. Prohibición de marquesinas. Enchape en paredes en el Centro Histórico.</p> <p>Actividades no permitidas en el Centro Histórico y Perímetro de Amortiguamiento.</p>







## **6.5 PLAN PARTICIPATIVO.**

Con la ayuda de la recopilación de datos, realizados específicamente en la zona crítica, se tiene un panorama de la situación actual y de las necesidades de sus habitantes. Esta recopilación se llevó a cabo mediante visitas de campo y entrevistas con los habitantes, específicamente los que residen en dicha zona, ya que es en ésta donde se prevé realizar uno de los proyectos que forma parte de la propuesta a realizar: EL REDISEÑO DE ELEVACIONES, el cual se desprende del área correspondiente al aspecto arquitectónico, por lo que se necesita la aprobación de la población involucrada.

Es por ello que fue importante realizar un Plan Participativo para poder iniciar y desarrollar los proyectos correspondientes a la Propuesta Arquitectónica.

### **6.5.1 DESARROLLO DEL PLAN PARTICIPATIVO.**

El Proceso Participativo se llevó a cabo mediante la realización de una encuesta en la zona, por medio de un guión de entrevista, el cual constaba de 7 preguntas, de las cuales, 4 eran cerradas, correspondientes a las preguntas 3, 4, 5 y 6 el resto, 3 en total eran abiertas (preguntas 1, 2 y 7). Cada entrevista se realizó en un tiempo de 5 a 10 minutos aproximadamente por cada vivienda.

Del total de 51 viviendas a evaluar, se encuestaron 26, es decir el 50% del total de las mismas, esto debido a que del resto de inmuebles no se pudo obtener la información requerida por los siguientes motivos:

- Viviendas en alquiler, por lo que sus habitantes no pudieron responder a las preguntas realizadas.
- Inmuebles en abandono.
- Los propietarios no se encontraban al momento de realizar la
- entrevista.

El objetivo principal de la realización de la encuesta es conocer y determinar las necesidades de la zona para encontrar una solución apropiada para éstas, los recursos y la disponibilidad de colaboración por parte de los habitantes o en todo caso determinar si es necesario la movilización de recursos tales, como créditos, subsidios, préstamos y

asistencia técnica. Además de la obtención de datos generales del inmueble para poder tipificarlos y ubicarlos dentro de un período histórico en la ciudad.

### **6.5.2 RESULTADOS OBTENIDOS.**

De acuerdo a los resultados obtenidos mediante el guión de entrevista realizado en la zona crítica se puede determinar que la mayoría de los habitantes desconoce el año de construcción de su vivienda (42%), pudiendo establecer los períodos de 1950 a 1970 como dato predominante de la construcción de los inmuebles (15%) de los que si respondieron a esta interrogante.

Los habitantes de la zona no cuentan con ningún tipo de asociación o directiva, así mismo es importante destacar que el 88% está de acuerdo en que ésta forme parte del Perímetro de Amortiguamiento del Centro Histórico, y que se convierta en un sector tenga auge turístico.

Además estarían dispuestos a realizar modificaciones en la fachada de su vivienda representando el 58%, del cual el 42% lo haría si tuviera el financiamiento para ello; coincidiendo también en su mayoría (92%), que la principal necesidad urbana de la zona son las vías en mal estado, que como ya se ha mencionado en la etapa III, capítulo II, éstas no han tenido ningún tipo de tratamiento desde que fueron trazadas.

El consolidado de estos datos se muestra a continuación con las interrogantes tal y como fueron planteadas en el guión de entrevista:

PREGUNTAS	RESPUESTA	% ABSOLUTO
1. Año de construcción del inmueble.	1940-1950	12%
	1950-1960	15%
	1960-1970	15%
	1970-1980	0%
	1980-1990	12%
	1990-2000	0%
	2000 a la fecha No sabe	4% 42%
2. ¿Existen asociaciones en el sector?	Sí	0%
	No	100%
3. ¿Estaría de acuerdo en que la zona formara parte del Perímetro de Amortiguamiento del Centro Histórico?	Sí	88%
	No	12%
4. ¿Estaría de acuerdo en que el sector se convirtiera en una zona con auge turístico?	Sí	88%
	No	12%
5. ¿Estaría dispuesto a realizar modificaciones en la fachada de su inmueble?	Sí	58%
	No	42%
6. Si tuviera financiamiento ¿realizaría los cambios?	Sí	42%
	No	0%
7. Necesidades urbanas de la zona.	Mal estado de vías de circulación.	92%
	Reubicación de comunidades.	23%
	Reubicación de buses.	7%
	Drenaje de aguas lluvias.	19%
	Limpieza de la zona.	15%
	Falta de área verde recreativa.	11%

## 6.6 IDENTIFICACIÓN DE PROYECTOS.

Después de haber realizado el diagnóstico, tanto de la ciudad como de la zona de interés, por medio del cual se conocieron las carencias y problemas que se pretenden solucionar a través de proyectos que permitan un mejor desarrollo y funcionamiento para la ciudad.

-Debido a las condiciones de las vías de circulación vehicular (zona crítica), la traza de calles no siguen la trama original, por lo que es necesario generar una propuesta a estas dificultades.

-Ya que en la zona existen usos de suelo con baja compatibilidad, será necesaria una recalificación de usos de suelo, con el propósito de reordenar e implementar nuevas actividades para convertir el área en un sector atractivo.

-Al considerar la proyección de población, se estipula la necesidad de dotar de equipamiento de salud a la ciudad, para cubrir con la demanda de este servicio; por lo que la ubicación de ésta deberá ser accesible a los habitantes.

-Introducción de mobiliario que satisfaga las necesidades de la población.

-Complementar el equipamiento comunal de la ciudad, procurando la concentración y centralización de dicho equipamiento.

-Una de las mayores deficiencias que existen en la zona es la falta de áreas verdes y espacios abiertos, siendo necesario la creación y generación de éstos.

-La zona necesita una mejora en su imagen urbana, que le permita fortalecer su identidad con respecto a la ciudad, aprovechando la cercanía con el Centro Histórico.

-La creación y aplicación de normativas que impulsen y respalden los proyectos.

Todos estos proyectos se engloban dentro de tres propuestas, que se generan a partir de una serie de necesidades que se traducen en la creación de diferentes proyectos que a su vez conforman áreas de desarrollo para finalmente establecer tres grandes áreas:

- **PROPUESTA ADMINISTRATIVA,**
- **PROPUESTA URBANA,**
- **PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.**

NECESIDADES	PROYECTOS	ÁREAS DE DESARROLLO	PROPUESTAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de normativas para el mejoramiento de la imagen urbana.</li> </ul>	1. Estrategias.	POLÍTICAS	PROPUESTA ADMINISTRATIVA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cumplimiento de ordenanzas y normas urbanas.</li> </ul>	2. Control Urbano.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diseñar propuestas que satisfagan las necesidades identificadas.</li> </ul>	3. Normas.	SISTEMA VIAL	PROPUESTA URBANA
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mejoramiento de vías.</li> <li>• Espacios de esparcimiento y recreación semipasiva.</li> <li>• Ambientes para esparcimiento familiar.</li> </ul>	4. Remodelación de la 14ª y 16ª Av. Norte. Diseño de Calles Mixtas.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificar crecimiento.</li> <li>• Facilitar accesibilidad.</li> <li>• Fluidez vehicular.</li> </ul>	5. Prolongación y Proyección de Vías.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alinear construcciones a futuro, para mantener la traza ortogonal.</li> </ul>	6. Nuevas Líneas de Construcción.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporación de señalización y sentidos viales.</li> </ul>	7. Propuesta de Señalización y Sentidos Viales.		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Generar compatibilidad de usos de suelo.</li> <li>• Cambio de uso de suelo.</li> <li>• Concentración de actividades económicas.</li> </ul>	8. Recalificación de Usos de Suelo.	USOS DE SUELO	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proyectar cobertura de servicios.</li> </ul>	9. Ubicación de Equipamiento Social.	EQUIPAMIENTO SOCIAL	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar y proporcionar paradas de buses.</li> <li>• Mantener limpia la ciudad.</li> <li>• Iluminación nocturna.</li> <li>• Descansar.</li> <li>• Comunicación inmediata.</li> <li>• Orientación en calles.</li> </ul>	10. Ubicación de Mobiliario Urbano.	MOBILIARIO URBANO	

**NECESIDADES**

- Reanimar la zona.
  - Complementar los Centros Culturales.
  - Difundir el arte.
  - Promover el arte.
- 
- Generar un espacio para la difusión y representación de artes escénicas y musicales.
- 
- Espacios para el desarrollo de actividades comunales.
- 
- Generar un espacio de recreación a los habitantes de la zona.
  - Crear un espacio para la recreación pasiva.
- 
- Mejorar el clima a través de la forestación.
  - Jardines diseñados en la plaza.
  - Falta de existencia de vegetación apropiada en la zona.
- 
- Mejorar el ambiente físico de la 14ª y 16ª Av. Norte.
  - Crear un ambiente visual agradable.
  - Mejorar aspecto físico de los inmuebles.

**PROYECTOS**

11. Plaza Cultural Tecleña.
- 
12. Salas de Exposiciones y Áreas Complementarias.
- 
13. Casa Comunal.
- 
14. Anfiteatro.
- 
15. Propuesta de Vegetación y Diseño de Jardines en Plaza.
- 
16. Mejoramiento de Elevaciones de Inmuebles de Zona Crítica.  
Rediseño de Fachadas.

**ÁREAS DE DESARROLLO**

**EQUIPAMIENTO COMUNAL**

---

**IMAGEN URBANA**

**PROPUESTAS**

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA**

## Propuesta

### CAPITULO VII : PLAN DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

#### 7.1 Propuestas:

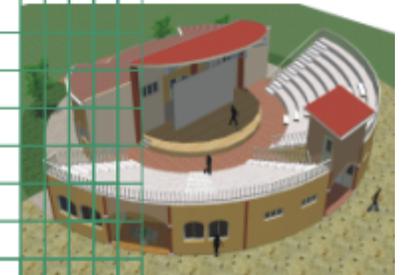
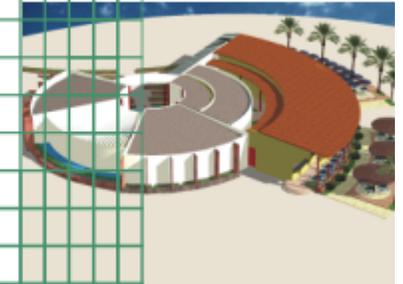
- A. *Administrativa*
- B. *Urbana*
- C. *Arquitectónica*

#### 7.2 Deducción y Asignación de Responsabilidades y Actividades

#### 7.3 Criterios Técnicos Generales

#### 7.4 Presupuesto Estimado en Zona

# Etapa V



*Propuesta de Revitalización Integral de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.*

A continuación se presenta la siguiente prospectiva (visión del futuro deseado y concertado para actuar en el presente y alcanzar la revitalización de la zona en estudio), el cual es el resultado de las acciones a desarrollar para contrarrestar los problemas y necesidades que se identificaron en la etapa III “diagnóstico” de dicha zona.

## **CAPÍTULO VII: PLAN DE REVITALIZACIÓN DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA.**

### **✚ CONCEPTUALIZACIÓN DEL PLAN.**

Instrumento técnico y legal diseñado para alcanzar un objetivo, a fin de llevar a la práctica diversas políticas (generalmente gubernamentales). En el plan se definen políticas integrales, estrategias, y metas.

### **✚ OBJETIVOS.**

#### **Objetivo General:**

Formular acciones de forma integral para lograr la revitalización de la zona Nor-Oriente del distrito 5 de la ciudad de Santa Tecla y con ello mejorar las condiciones de habitabilidad de su población y la calidad físico espacial de la misma.

#### **Objetivos Específicos:**

- Ordenar y regular el crecimiento urbano de la zona Nor-Oriente del distrito 5 de la ciudad de Santa Tecla.
- Crear proyectos complementarios al equipamiento comunal existente.
- Realizar una propuesta que mejore la imagen urbana actual.

### **✚ ALCANCES.**

Las siguientes acciones a presentar responden al carácter físico espacial del la zona Nor-Oriente del distrito 5 de la ciudad de Santa Tecla.

### **✚ CRITERIOS.**

Con el objeto de establecer un plan de revitalización que responda a las necesidades planteadas por esta zona, se enuncian los siguientes criterios de actuación:

- Las propuestas a presentar tienen como primordial propósito mejorar las condiciones actuales y futuras

para la población con una adecuada determinación de las necesidades de Usos de Suelo, Equipamiento Urbano, Infraestructura e Imagen Urbana requeridas para el desarrollo de la zona.

- La promoción y desarrollo de actividades ligadas al Arte, Cultura y Turismo local es considerada importante en la estructura funcional organizativa de la ciudad, por lo cual este plan contempla dichos aspectos para compatibilizar y complementar los proyectos que la Alcaldía de Santa Tecla tiene para fomentar su calidad y constituir un Centro Histórico de Interés Cultural.

### **✚ PROPUESTA.**

Para lograr la revitalización de la zona Nor-Oriente será necesario llevar a cabo diferentes acciones que involucren todos los aspectos relacionados al tema, es por ello que este plan contempla el desarrollo de dichas acciones para alcanzar los objetivos.

El siguiente plan está conformado de la siguiente manera:

- 1) 16 acciones a desarrollar para la rehabilitación del sector (propuestas).
  - 2) Políticas de actuación integral.
  - 3) Programación de actividades.
  - 4) Presupuesto estimado (de la zona crítica).
- 1) Las 16 acciones a desarrollar para la rehabilitación del sector están divididas en 3 áreas las cuales se subdividen en áreas de desarrollo que a su vez contienen diferentes proyectos.

Estas grandes áreas son:

#### **A. Administrativa.**

#### **B. Urbana.**

#### **C. Arquitectónica.**

- 2) Políticas de actuación integral: consistirá en la deducción y asignación de responsabilidades y actividades, es decir definir quienes son los entes que las llevarán a cabo; sean estos Actores (personas) o Instituciones (alcaldía, OPAMSS, VMVDU, MOP, etc.).
- 3) Programación de actividades: se definirán los tiempos para la realización de los proyectos de acuerdo a su priorización.
- 4) Presupuesto estimado de los proyectos (zona crítica).



## 1 ESTRATEGIAS.

### ✚ CONCEPTUALIZACIÓN DE ESTRATEGIA.

Arte de coordinar las acciones y de obrar para alcanzar los objetivos.

### ✚ OBJETIVO.

Formular estrategias para crear propuestas que resuelvan los problemas y exploten al máximo las ventajas que posee la zona de estudio, tomando en cuenta las potencialidades y limitantes de la misma.

### ✚ ALCANCES.

Las estrategias formuladas serán aplicadas en el desarrollo de las propuestas, algunas de ellas serán de competencia exclusiva de la Alcaldía Municipal de Santa Tecla.

### ✚ CRITERIOS.

- Se formularán las estrategias en base al resultado del análisis FODA.
- Se buscará alcanzar los objetivos del plan en base a soluciones reales.

### ✚ PROPUESTA.

#### **Estrategias Alternativas.**

Para alcanzar los objetivos de este trabajo, que busca renovar la imagen urbana de la zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla, que contribuya a mejorar el atractivo turístico y las condiciones de vida de la población que habita en la misma y sus alrededores, es necesario establecer una serie de estrategias para alcanzar el objetivo antes mencionado.

Luego de la creación de la matriz de los factores internos y factores externos, positivos y negativos (análisis FODA, ver etapa III, capítulo II) donde se analizó las condiciones actuales de la zona de estudio, se procede a realizar una comparación de las Debilidades y Fortalezas internas con las Amenazas y Oportunidades externas, ya que a partir de esto se formularán estrategias alternativas factibles y concretas para la propuesta de proyectos.

La matriz de estrategias alternativas del FODA se desarrolla en cuatro tipos de estrategias:

Estrategias Potenciales = Estrategias FO  
Estrategias Riesgosas = Estrategias DO  
Estrategias Desafiantes = Estrategias FA  
Estrategias Limitantes = Estrategias DA

Las estrategias FO se basan en el uso de las Fortalezas internas de la zona de estudio, con el objetivo de aprovechar las Oportunidades externas.

Las estrategias DO tienen como objetivo la mejora de las Debilidades internas, valiéndose de las Oportunidades externas.

Las estrategias FA se basan en la utilización de las Fortalezas de la zona para evitar ó reducir el impacto de las Amenazas externas, con el objetivo de aprovechar las Fortalezas, reduciendo a un mínimo las amenazas externas.

Las estrategias DA tienen como objetivo derrotar las Debilidades internas y eludir las amenazas.

Los pasos a seguir para la formulación de la matriz FODA son los siguientes:

1. Elaborar una lista de Fortalezas internas claves.
2. Elaborar una lista de Debilidades internas decisivas.
3. Elaborar una lista de Oportunidades externas importantes.
4. Elaborar una lista de Amenazas externas claves.
5. Comparar las Fortalezas con las Oportunidades externas y registrar las estrategias FO resultantes.
6. Comparar las Debilidades internas con las Oportunidades externas y registrar las estrategias DO resultantes.
7. Comparar las Fortalezas internas con las Amenazas externas y registrar las estrategias FA resultantes.
8. Comparar las Debilidades internas con las Amenazas externas y registrar las estrategias DA resultantes.

Un análisis FODA adaptado a la realidad proporcionará excelente información para la toma de decisiones, así mismo permitirá tener una mejor perspectiva previa a emprender la propuesta de nuevos proyectos que vayan en beneficio tanto de los habitantes como de los visitantes de la zona de estudio.

Con base al análisis anterior, en los objetivos generales y específicos y las conclusiones del diagnóstico se identificaron las siguientes estrategias:

# ANÁLISIS ESTRATÉGICO FODA DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

## FACTORES INTERNOS

### FORTALEZAS (F)

- Ubicación estratégica por ser un punto de articulación en la zona.
- Ubicación estratégica sobre vías primarias: 5ª Calle Poniente.
- Cercanía con la construcción del bulevar Diego de Holguín, ya que en un futuro se tendrá mayor flujo vehicular que hará más visible la zona.
- Existencia de terreno baldío para la realización de un diseño integral de la zona.
- Existencia de calles amplias.
- Existencia de infraestructura: agua potable, aguas negras, aguas lluvias, energía eléctrica, telefonía.
- Excelente clima y vistas de paisaje natural.
- Cercanía a la construcción de la nueva terminal, que aumentará el flujo vehicular.
- Existencia de sitio histórico en la zona (terreno baldío y sus alrededores).

### DEBILIDADES (D)

- Obstrucción de vías por existencia de comunidades desplazadas (14ª y 16ª Av. Norte).
- Mal estado del sistema vial.
- Sistema vial ineficiente.
- Irregularidad de la trama.
- Falta de señalización vial.
- Inaccesibilidad de la zona para personas discapacitadas.
- Insuficiente cobertura del sistema de aguas lluvias.
- Imagen urbana degradada.
- Falta de atractivo visual de los inmuebles.
- Uso de suelo comercio-servicio inapropiado para la imagen y uso predominante de la zona.
- Falta de equipamiento comunal.
- Falta de espacios públicos para la recreación.
- Falta de organización vecinal.
- Zona marginada social y administrativa.
- Tráfico de drogas.

### OPORTUNIDADES (O)

- Interés de la Alcaldía Municipal por mejorar la zona.
- Cercanía de la zona con la ejecución de nuevos proyectos (bulevar Diego de Holguín y Terminal).
- Aumento de turismo tanto nacional como extranjero.
- Cercanía con el Centro Histórico.
- Impulso y fomento de la cultura.
- Riqueza histórica de la ciudad.
- Apertura de museos.
- Proyectos para la recuperación del patrimonio.

### ESTRATEGIA (FO)

- Aprovechar política de mejoramiento de barrio.
- Crear espacios para el desarrollo de actividades atractivas a la población.
- Aprovechar la futura afluencia de personas.
- Explotar aspectos naturales y culturales de la zona.
- Aprovechar cercanía del Centro Histórico para convertir esta zona en parte de su ruta turística.
- Crear ambientes agradables para convertir la zona en interés turístico.
- Aprovechar legado histórico de la ciudad para su difusión.
- Crear espacios para explotar el impulso y fomento a la cultura.

### ESTRATEGIA (DO)

- Gestionar financiamiento para la reubicación de las comunidades.
- Gestionar ayuda a entidades para el desarrollo de las comunidades.
- Aprovechar al máximo las intervenciones a futuro para el mejoramiento del sistema vial.
- Mejorar la accesibilidad.
- Complementar equipamiento comunal.
- Crear espacios públicos para área verde y recreación.
- Mejorar el aspecto físico de los inmuebles.
- Cambiar uso de suelo por usos compatibles y aprovechar la afluencia de personas.
- Organizar a los habitantes de la zona de estudio.

### AMENAZAS (A)

- Carencia de normativas que regulen el uso de suelos.
- Crisis económica que no permite el mantenimiento del sistema vial e inmuebles.
- Cambio de uso de suelo por proyectos en ejecución a ejecutarse.
- Transculturización por inmigración a países de primer mundo.
- Crecimiento desordenado por nuevas colonias.
- Carencias de normativas que regulen la imagen urbana.
- falta de control urbano.
- Baja autoestima de la población.

### ESTRATEGIA (FA)

- Buscar apoyo técnico para la creación de normativas.
- Elaborar normativa urbana y arquitectónica que regule y oriente las actuaciones dentro de la zona de estudio.
- Crear unidad de control urbano.
- Generación de nuevas actividades productivas.
- Elaborar planes para la concientización, valorización y difusión de la historia, cultura y arte.
- Promoción de la cultura a través de diferentes medios de comunicación.
- Gestionar financiamiento para la recuperación y revitalización de la zona en estudio.

### ESTRATEGIA (DA)

- Definir propuestas urbanas y arquitectónicas para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona y sus alrededores.
- Fomentar memoria histórica.
- Creación de actividades de tipo artístico cultural para población juvenil.

A continuación se describe cada una de las estrategias que se identificaron y que se determinaron a partir del análisis realizado, las cuales son el resultado, como se mencionó anteriormente de la evaluación de todos los factores que afectan e influyen a la zona, tanto positiva como negativamente.

### **ESTRATEGIAS POTENCIALES (FO).**

#### **- Aprovechar política de mejoramiento de barrio:**

La Alcaldía de esta ciudad tiene un gran interés por mejorar el aspecto físico de este sector, que actualmente es el menos afortunado en cuanto inversión pública se refiere, por lo que, para desarrollar esta propuesta se deberá de aprovechar al máximo la oportunidad de presentar diferentes proyectos que cubran todas las necesidades para mejorar la imagen urbana de la zona (cabe aclarar que solamente en este aspecto se basan dichas propuestas), con lo cual la alcaldía podrá tener un instrumento que aporte soluciones a las deficiencias existentes en dicha zona.

#### **- Aprovechar la futura afluencia de personas:**

Debido a que este sector se encuentra cercano al bulevar Diego de Holguín y es la segunda salida de la ciudad hacia el Occidente, se prevé que la afluencia de vehículos será mayor a la actual, por lo tanto se convertirá en un punto focal, pues la mayoría de personas que viaja en vehículos o transporte público conocerá más fácilmente la zona, por lo que se considera importante generar un entorno agradable donde éstas puedan acudir; para esto las propuestas a desarrollar buscarán la forma de ambientes y espacios para llegar a este fin.

#### **- Crear espacios para el desarrollo de actividades atractivas a la población:**

Actualmente este sector de la ciudad no posee espacios que ofrezcan una diversidad de actividades para sus habitantes, la mayoría busca los centros comerciales que están al Oriente del mismo, lo que significa que tienen que desplazarse hacia estos puntos.

Debido a que la zona constituye un punto de articulación se deberán crear diversos espacios, ya sean abiertos o cerrados para la realización de actividades que contribuyan al esparcimiento sano, de tal manera que ésta se convierta en una opción para los habitantes locales y de los alrededores.

#### **- Explotar aspectos naturales y culturales de la zona:**

Se observó en el diagnóstico, que esta zona tiene un buen clima, topografía, diversidad de vistas.

Cuenta además con la infraestructura básica y necesaria, por lo cual estos aspectos se aprovecharán al máximo para la formulación de proyectos que contribuyan a revitalizar la zona de manera integral.

#### **- Aprovechar cercanía del Centro Histórico para convertir esta zona en parte de su ruta turística:**

Esta zona se encuentra cercana al Centro Histórico, por lo que se deberá de aprovechar esta ventaja para lograr que la misma forme parte de la ruta turística contemplada por la Alcaldía, debido que esto contribuirá en gran manera al mantenimiento del sector, mejorará la plusvalía, generará inversión pública y privada, etc.

Para ello la zona deberá de ofrecer un ambiente agradable y actividades diferentes a las consideradas en el trayecto establecido de la ruta turística, de tal manera que constituya un complemento y apoyo a las mismas.

#### **- Crear ambientes agradables para convertir la zona en un lugar de interés turístico:**

Para lograr que la zona sea de interés turístico, se deberán crear ambientes y espacios agradables, diferentes a los ya existentes para ofrecer al habitante y visitante, un lugar de encuentro que convierta a la misma en una opción con potencial para ser visitada y mantener la fidelidad de ellos a este sector.

#### **- Aprovechar legado histórico de la ciudad para su difusión:**

Esta ciudad tiene un gran legado histórico que la mayoría de sus habitantes lo desconoce, por lo que se deberá retomar, para crear en la población una memoria histórica que genere patriotismo y conocimiento.

#### **- Crear espacios para explotar el impulso y fomento a la cultura:**

Para que la población pueda conocer más de su cultura y fomentar en ellos la valorización de su identidad, se deberán generar espacios que contribuyan al desarrollo de estas actividades.

## **ESTRATEGIAS RIESGOSAS (DO).**

### **- Gestionar financiamientos para la reubicación de las comunidades:**

Las comunidades que actualmente se encuentran sobre las vías, no cuentan con las condiciones mínimas para habitar, agregando a ello el incumplimiento a la sección 9, Art. 69 del Código de Salud, el cual prohíbe la descarga de aguas servidas y negras en las vías públicas, situación que se genera por las mismas al no ser una zona adecuada que les proporcione los servicios requeridos.

Esto indica la necesidad de reubicarlas en una zona donde cuenten con la infraestructura necesaria para su desarrollo, tomando en consideración que tal situación se deberá hacer en consenso y mutuo acuerdo, en todo caso de la institución financiadora y de las mismas comunidades en colaboración con la Alcaldía, teniendo en cuenta para ello que se les deberá ofrecer y brindar una alternativa mejor a las condiciones en que actualmente se encuentran.

### **- Gestionar ayuda a entidades para el desarrollo de las comunidades:**

Además de ser necesaria la reubicación, se deberá buscar la ayuda de entidades que contribuyan al desarrollo social y económico, mediante la formulación de alternativas para la obtención de sus ingresos económicos.

### **- Aprovechar al máximo las intervenciones a futuro para el mejoramiento del sistema vial:**

Dentro de la zona de estudio se encuentran 2 fincas que aún no han sido explotadas, por lo que se está a tiempo para adaptarlas a la trama de la ciudad, para ello se deberán de tomar acciones que permitan que éstas no contribuyan al crecimiento desordenado de la urbe, por lo cual se deberá de proyectar la continuidad del sistema vial actual, que regirá el desarrollo de estas zonas.

### **- Mejorar la accesibilidad:**

Como la zona crítica nunca ha sido objeto de intervención en cuanto al sistema vial (calles y aceras), se deberá de aprovechar esta oportunidad, para que las propuestas que se presentarán en este trabajo eliminen las barreras de accesibilidad y con ello cumplir con las normas internacionales referentes a este aspecto y convertir esta zona en modelo a seguir para los sectores circundantes.

### **- Complementar equipamiento comunal:**

Esta zona cuenta con un equipamiento incompleto, ya que carece de este tipo de infraestructura, por lo que se crearán aquellos que son de importancia para el desarrollo de las actividades sociales.

### **- Crear espacios públicos para área verde y recreación:**

Debido a la falta de éstos, se proyectarán los espacios necesarios para el uso de los habitantes de la zona y sus alrededores.

### **- Mejorar el aspecto físico de los inmuebles:**

Como se observó en el diagnóstico la mayoría de los inmuebles se encuentran sin ningún tratamiento sobretodo en cuanto a paredes se refiere, predominantemente se encuentran dentro la zona denominada como crítica, en especial aquellos señalados o catalogados como arquitectura vernácula, por lo cual para lograr un ambiente agradable e interesante se deberá mejorar el aspecto físico de los mismos, esto solamente a nivel de fachadas, rediseñándolos y utilizando un estilo arquitectónico compatible con el Centro Histórico, tomando en cuenta, no alterar en lo mayor posible las características actuales.

### **- Cambiar uso de suelo por usos compatibles y aprovechar la afluencia de personas:**

El uso comercio-servicio no es compatible con el uso predominante, además de no existir la infraestructura adecuada para su funcionamiento, por lo que se deberá realizar una recalificación de usos de suelo considerando la afinidad de los usos con las características que presenta la zona tomando en cuenta además el objetivo del plan, todo esto con el fin de contribuir a su revitalización y lograr un atractivo para la futura afluencia de las personas al sitio.

### **- Organizar a los habitantes de la zona de estudio:**

Para el éxito del plan propuesto se considera de suma importancia la participación de los habitantes.

Como actualmente la zona no posee ningún tipo de organización, como directivas, la Alcaldía deberá de buscar la manera de coordinar y fomentar dichas estructuras mediante la información, difusión, concientización, educación y al mismo tiempo de dar a conocer el presente plan de revitalización.

## **ESTRATEGIAS DESAFIANTES (FA).**

### **- Buscar apoyo técnico para la creación de normativas:**

A instituciones relacionadas con este tema, de tal forma que éstas cumplan con el fin, por el cual se formularán.

### **- Elaboración de normativa urbana y arquitectónica que regule y oriente las actuaciones dentro de la zona de estudio:**

Con el fin de mantener y regular una unidad arquitectónica y urbana, que permita la generación de un punto de interés y atractivo turístico.

### **- Crear Unidad de Control Urbano:**

Esta Unidad se plantea dentro de la unidad del Centro Histórico, y será la encargada de velar por el fiel cumplimiento de las normas antes mencionadas, así como también tendrá la responsabilidad de velar por la imagen urbana de la ciudad.

### **- Generación de nuevas actividades productivas:**

Se promoverán nuevas alternativas de actividades productivas dentro de la zona crítica, a través de la creación de un ambiente que fortalezca la recalificación de usos de suelo, de tal manera que éstas ofrezcan otro medio de ingresos económicos.

### **- Elaborar planes para la concientización, valorización y difusión de la historia, cultura y arte:**

Estrategias que la Alcaldía deberá aplicar:

- Se apoyará la creación de escuelas de arte, talleres artesanales, museos, salas de exposición y organizaciones socioculturales dedicadas a la investigación de la historia tecleña, formación, producción, promoción, y difusión cultural.
- Se apoyará la realización de festivales, certámenes, y eventos que desarrollen la creatividad y las expresiones culturales, artísticas y artesanales del municipio.
- Se apoyará la identificación, conocimiento, promoción, y socialización de las manifestaciones artísticas y culturales.

- Se realizará un inventario de artistas, grupos artísticos, hacedores y portadores de expresiones culturales.

### **- Promoción de la cultura a través de diferentes medios de comunicación:**

Se fomentará la producción visual, audiovisual y musical tendiente al rescate y difusión de la cultura y de todos aquellos que promuevan la imagen de Santa Tecla, destinados tanto a los tecleños como al resto del país.

### **- Gestionar financiamiento para la recuperación y revitalización de la zona en estudio:**

A través de incentivos de promoción y fiscales a las empresas e instituciones no gubernamentales interesadas en mejorar la imagen urbana y con ello contribuir a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

## **ESTRATEGIAS LIMITANTES (DA).**

### **- Definir proyectos urbanos y arquitectónicos:**

Con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona y sus alrededores, contribuir al embellecimiento de la imagen urbana, además de regular el crecimiento urbano de la misma.

### **- Fomentar memoria histórica:**

A través de la creación y difusión de espacios destinados al conocimiento de la historia tecleña.

### **- Creación de actividades de tipo artístico cultural para población juvenil:**

1. Que genere interés a este sector de la población.
2. Crear en ellos una alternativa de convivencia sana.
3. Fomentar a la vez las expresiones artísticas.
4. Descubrir y apoyar talentos nacionales.

## 2

### CONTROL URBANO.

#### CONCEPTUALIZACIÓN DE CONTROL.

Control gerencial es el proceso por el cual los gerentes se aseguran de que sus actividades reales correspondan a las planeadas.

Debido a que Santa Tecla ha atravesado por diversas circunstancias que han causado diferentes estragos en la ciudad, sobre todo en el Patrimonio Cultural de la misma, dando como resultado que el 80% de éste ha desaparecido, y como es de esperar algunos de ellos han sido sustituidos por nuevas edificaciones y a falta de un control, creando con ello un desorden visual en la ciudad, pues los inmuebles que son de valor han sido opacados por estas nuevas construcciones. Por lo que es urgente la creación de una unidad de control que se encargue de velar por la imagen urbana de la ciudad.

#### OBJETIVO.

Proporcionar a la Alcaldía la propuesta de un ente que vele por la imagen urbana de la ciudad para su embellecimiento.

#### ALCANCES.

Esta unidad se encargará de supervisar, orientar y controlar cualquier tipo de intervención urbana y arquitectónica que se realice dentro de la ciudad, incluyendo las futuras construcciones en la periferia de la misma.

#### PROPUESTA.

##### Creación de la Unidad de Control Urbano.

Se deberá crear una unidad dentro de la oficina del Centro Histórico la cual tendrá como responsabilidad velar por el mejoramiento de la imagen urbana, para esto se le deberá de dotar de medios económicos, legales, y de todos los instrumentos para que pueda cumplir con su finalidad.

**Misión:** Dotar a los habitantes de una ciudad ordenada, atractiva y funcional para la plena satisfacción de desarrollo de sus actividades.

**Visión:** Generar una ciudad modelo de la conservación de la imagen urbana teceleña.

Esta Unidad de Control Urbano buscará mantener la unidad arquitectónica, evitando la destrucción de edificaciones históricas y velando porque las nuevas construcciones se integren adecuadamente al

Centro Histórico, respetando las características arquitectónicas propias de la ciudad.

#### 2.4.1 Funciones Administrativas:

- **Facilitar la entrega y recepción de solicitudes para permisos de construcción.**
- **Coordinar esfuerzos con CONCULTURA para velar porque los permisos sean acordes a las leyes de protección y conservación, como a la recuperación de la imagen urbana.**
- **Aprobación de permisos para cualquier tipo de intervención a inmuebles, construcción, después de haber sido aprobados por OPAMSS.**
- **Seguimiento y supervisión a los proyectos en la ciudad.**
- **Control de construcciones públicas y privadas.**
- **Realizar inspecciones conjuntamente con CONCULTURA.**
- **Asesorar proyectos para que no alteren la imagen urbana de la ciudad.**
- **Coleccionar, catalogar y archivar planos, dibujos, fotografías, descripciones antiguas y demás materiales que muestren la primitiva forma de construcciones y su evolución para facilitar así cualquier labor de restauración o preservación.**
- **Catalogar y archivar planos de los inmuebles con valor patrimonial.**

El responsable de esta unidad deberá ser Arquitecto, de preferencia restaurador, o bien universitario graduado.

Serán funciones del responsable de la Unidad de Control Urbano:

- a) Estudiar los planos y especificaciones de los proyectos de edificaciones, intervenciones y restauraciones, formulando las recomendaciones técnicas del caso, para su aprobación.
- b) Vigilar el desarrollo del conjunto urbanístico de la ciudad y su autenticidad histórica y artística.
- c) Documentar las elevaciones de los inmuebles que se encuentren dentro del Centro Histórico y su Perímetro de Amortiguamiento.
- d) Asesorar gratuitamente a todas aquellas personas que requieran sus servicios para realizar cualquier tipo de intervención en sus inmuebles.

- e) Dirigir la aplicación del plan de revitalización y proponer al concejo las modificaciones que estime necesarios o convenientes.
- f) Investigar sobre los aspectos importantes de la historia de la arquitectura de la ciudad.
- g) Velar por el fiel cumplimiento de las leyes, reglamentos y normas relacionados con el urbanismo y construcción.
- h) En general, velar por que se mantengan la integridad histórica y artística de la ciudad y de las áreas aledañas.

Para que esto se lleve a cabo se deberán de transferir algunas competencias de instituciones relacionadas con las actividades antes mencionadas, debido a que en muchas ocasiones éstas no velan al 100% por que se cumplan sus reglamentos, por lo tanto se propone realizar un acuerdo tripartito entre CONCULTURA, OPAMSS y Alcaldía Municipal de Santa Tecla para transferir a la **Unidad de Control Urbano** competencias que estas instituciones tienen, pero que no pueden realizar debido a la magnitud de sus responsabilidades (responsabilidades que geográficamente impiden el fiel cumplimiento de ellas), por lo cual se propone:

**TRANSFERENCIA DE COMPETENCIAS EN:**

- 1) OBRAS MENORES DE CASOS TIPIFICADOS.
- 2) APROBACIÓN DE PROYECTOS A LA MUNICIPALIDAD.

**1) OBRAS MENORES DE CASOS TIPIFICADOS.**

CONCULTURA tiene como responsabilidad regular el rescate, la investigación, conservación, protección, promoción, fomento, desarrollo, difusión y valorización del Patrimonio o Tesoro Cultural Salvadoreño (Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, Art.1). Debido a lo anterior se propone transferir estas responsabilidades a la **Unidad de Control Urbano**, obras menores como las siguientes:

**A nivel exterior.**

**Obras de restauración:**

Elementos Arquitectónicos: puertas, ventanas, balcones, remates de fachada, canecillos, capiteles, arquivadas, frisos, etc.

**Obras de integración:**

Puertas, balcones, defensas, colocación de toldos, rotulación, persianas, etc.

**Otras obras:**

Re enrejado, repellos y aplicación de pintura.

**2) APROBACIÓN DE PROYECTOS A LA MUNICIPALIDAD.**

Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.

**Título II:**

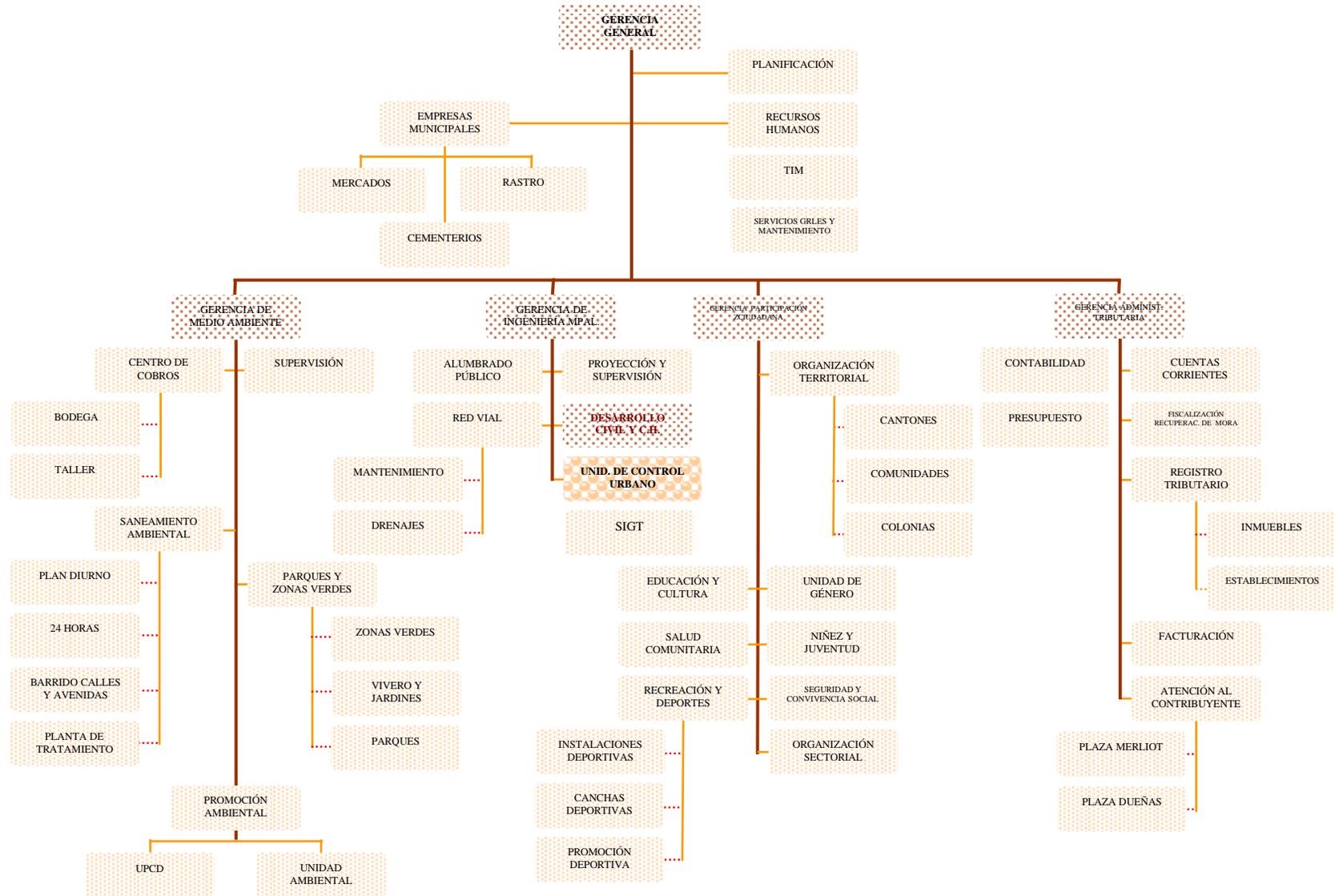
Art.11.- La OPAMSS, en concordancia con los fines y atribuciones establecidos en su acuerdo de creación deberá:

- e) Velar porque los proyectos de parcelación y construcción que se desarrollen en el AMSS, cumplan con los requerimientos establecidos en los instrumentos de ordenamiento señalados por la presente ley;
- f) Dar curso legal a los trámites necesarios para: **calificar el uso del suelo** en áreas permitidas, vedadas o restringidas; **el otorgamiento de permisos de parcelación o construcción**; definir alineamientos viales y zonas de retiro; obtener el aval del municipio para la realización de proyectos, mediante el trámite de revisión vial y zonificación; y efectuar, recepciones de obras a todo proyecto a realizar en el AMSS, que cumpla con los requerimientos mencionados en el literal anterior.

Es por ello que se propone que sea requisito después de la aprobación de proyectos por la OPAMSS, la aprobación de proyectos de la **Unidad de Control Urbano** para la construcción de los mismos, así mismo para ejecutar cualquier tipo de intervención que se realice dentro de la ciudad y áreas aledañas de tal forma que esta unidad cumpla con la misión por la cual se propone, la de dotar a los habitantes una ciudad ordenada, atractiva y funcional para la plena satisfacción de desarrollo de sus actividades, y así propiciar un turismo interno y externo.

A continuación se muestra gráficamente la ubicación de la Unidad de control Urbano dentro del esquema organizativo (organigrama) de la Alcaldía, la cual se desprende de la Unidad del Centro Histórico:

## ORGANIGRAMA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA TECLA



### 3

#### **NORMAS.**

##### **✚ CONCEPTUALIZACIÓN DE NORMAS.**

Normas son las reglas que se deben seguir para alcanzar las metas u objetivos.

Para que el plan de revitalización cumpla con los objetivos trazados se le dotará de un marco legal que respalde las propuestas a presentar, las cuales serán formuladas en base a las necesidades que cada una requiera.

Por lo tanto se establece que de acuerdo a:

- 1- Que la constitución de la República en su Art.204 No. 5, establece como una de las facultades de las municipalidades: decretar las ordenanzas y reglamentos locales.



- 2- Que el Código Municipal como ley secundaria, en su Art.30, No. 4, expresa como facultad del Concejo Municipal emitir ordenanzas, reglamentos y acuerdos para normar el Gobierno y la Administración de los Municipios.

Las normativas a formular respetarán:

- LA LEY DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR Y DE LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS, Y SU REGLAMENTO.
- LA ORDENANZA REGULADORA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA.

##### **✚ OBJETIVO.**

Proporcionar a la Municipalidad un marco legal que norme y reglamente las disposiciones del plan mismo, instrumento que posibilitará el control del desarrollo urbano, los usos de suelo y la estructura urbana.

##### **✚ ALCANCES.**

La presente normativa será aplicada al *PLAN DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA* y podrá ser incluida en la ORDENANZA

REGULADORA DEL CENTRO HISTÓRICO DE SANTA TECLA si así lo decidiera el concejo municipal.

##### **✚ PROPUESTA.**

**“NORMATIVA AL PLAN DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA”.**

#### **TÍTULO PRIMERO: OBJETIVO Y ALCANCES**

##### **Art.1 Objetivo:**

La presente normativa tiene como objeto normar las construcciones, el crecimiento y la imagen urbana de la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla.

##### **Art.2 Alcance:**

Su campo de aplicación será la Zona Nor-Oriente del Distrito 5 de la Ciudad de Santa Tecla y las áreas aledañas a ésta.

#### **TÍTULO SEGUNDO: DE LA ESTRUCTURA URBANA**

#### **CAPÍTULO I: PROYECTOS URBANOS**

##### **Art.3 Trama Urbana:**

Todo proyecto de urbanización deberá adaptarse a la trama urbana existente, respetando las proyecciones de las vías establecidas en el *PLAN DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA*.

##### **Art.4 Bloques Urbanos:**

Todo proyecto urbano que se encuentre adyacente a los límites de la ciudad conformarán bloques urbanos con ángulos rectos, en su interior quedará en libertad el urbanista, definir los lotes.

##### **Art.5 Líneas de Construcción:**

Las nuevas urbanizaciones respetarán las líneas de construcción establecidas en este plan. (Ver plano URB-NL-02)

#### **CAPÍTULO II: SISTEMA VIAL**

##### **Art.6 Proyección de Vías de Circulación Vehicular:**

Toda proyección de nuevas vías dará continuidad a las ya existentes.

**Art.7 Uso Público de Vías:**

Queda prohibido a las nuevas urbanizaciones cerrar y tomar las vías de circulación clasificadas como públicas, para uso privado.

**Art.8 Uso Restringido de Calle Mixta:**

El uso vehicular de la 14ª y 16ª Avenida Norte será restringido de la siguiente forma:

1. La libre circulación vehicular será de 12.00 a.m. hasta 4:00 p.m.
2. La circulación vehicular restringida será de 4:00 p.m. hasta 12:00 a.m.
3. La circulación vehicular de los propietarios de los inmuebles que se encuentren sobre dichas avenidas podrán acceder a sus cocheras sin ningún tipo de restricción de horario; sin embargo no podrán estacionarse en las vías públicas durante las horas restringidas.

**TÍTULO TERCERO: DE LAS CONSTRUCCIONES**

**CAPÍTULO ÚNICO: NUEVAS URBANIZACIONES**

**Art.9 Contiguo al Perímetro de Amortiguamiento:**

Las nuevas urbanizaciones que se realicen en las zonas adyacentes al Perímetro de Amortiguamiento del Centro Histórico y tengan el concepto de urbanizaciones cerradas o privadas, deberán diseñar los muros exteriores con estilo clásico, quedando en libertad el diseño en el interior del bloque urbano.

**TÍTULO CUARTO: DE LAS INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS**

**CAPÍTULO I: RELATIVO A INTERVENCIONES**

**Art.10 Intervenciones:**

Se consideran intervenciones todas aquellas modificaciones estéticas y estructurales que se realicen a un inmueble determinado.

**Art.11 Niveles de Intervención:**

Se establecen tres tipos de intervención:

1. Intervención Superficial.

2. Intervención Intermedia.
3. intervención Profunda.

**Art.12 Permisos de Intervención:**

Todo propietario de inmuebles que se encuentre dentro del área de estudio, deberá solicitar a la Alcaldía permiso para poder realizar cualquier nivel de intervención citada en el artículo anterior.

**CAPÍTULO II: INTERVENCIÓN SUPERFICIAL**

**Art.13 Alcance:**

Se considera Intervención Superficial:

Repellos, aplicación de pintura y remoción de enchapado.

**Art.14 Repellos:**

Las fachadas de los inmuebles deberán estar repelladas, se prohíbe las paredes con bloques o ladrillo vistos, salvo aquellos que son decorativos, que puedan integrarse al diseño sin afectar el resto de los inmuebles.

**Art.15 Pintura en Fachada:**

Los propietarios deberán utilizar en las fachadas solamente pintura para exteriores mate.

**Art.16 Colores en Fachadas:**

La fachada de un inmueble no tendrá más de 3 colores en todos sus elementos: paredes, puertas, marcos de ventanas, zócalos y elementos decorativos.

**Art.17 Colores en las Paredes de Fachadas:**

Se establece que un inmueble no tendrá más de dos tonalidades en la pared de la fachada, éstas podrán ser oscuras o claras, pero pertenecientes a un color.

**Art.18 Colores en Puertas y Ventanas:**

Se establece que las puertas y ventanas se pintarán con tonos similares a los diferentes tipos de madera, cuando ésta fuere de metal u otro material que no sea madera, cuando éste si sea del material mencionado no ocultará el material, solo se permitirá la aplicación de selladores o barniz.

**Art.19 Colores en Elementos Decorativos:**

Los elementos decorativos podrán ser de tonalidad clara u oscura, de tal manera que estos sean apreciados, a través de la generación de un contraste con el tono de la pared.

**Art.20 Gama de Colores a Utilizar:**

Se establece una gama de colores que se utilizarán en la aplicación de pinturas, la cual podrá combinarse, ya sean con tonalidades claras u oscuras. (Ver anexo: CARTA DE COLORES)

**Art.21 Asesoría:**

Será obligatorio que todo propietario que desee realizar este tipo de intervención, deberá solicitar asesoría a la Unidad de Control Urbano para no alterar la imagen urbana de la zona.

**CAPÍTULO III: INTERVENCIÓN INTERMEDIA****Art.22 Alcance:**

Se considera Intervención Intermedia:

1. Obras de restauración: puertas, ventanas, balcones, canchillos, capiteles, frisos, arquivadas y todos aquellos elementos clásicos decorativos.
2. Obras de integración: puertas, balcones, defensas y ventanas y todos aquellos elementos relacionados a ejercer una función o estética del inmueble.
3. Obras de supresión: puertas, balcones, defensas, ventanas y todos aquellos elementos relacionados a ejercer una función o estética del inmueble.

**Art.23 Tipos de Intervención Intermedia:**

Se considera dos tipos:

1. Intervención Intermedia en Inmuebles con Arquitectura Vernácula.
2. Intervención Intermedia en Inmuebles con Arquitectura Popular.

**Art.24 Inmuebles con Arquitectura Vernácula:**

Los inmuebles con Arquitectura Vernácula no tendrán ningún tipo de cambio o alteración, salvo en los casos que sea para retornar a su estado original.

**Art.25 Inmuebles con Arquitectura Popular:**

Los inmuebles con arquitectura popular podrán ser remodelados solo si éstos buscan compatibilidad con la arquitectura del Centro Histórico.

**Art.26 Estilo Arquitectónico a Emplear.**

Las remodelaciones de los inmuebles con arquitectura popular no podrán utilizar estilos modernos que opaquen a los de su entorno, solo podrán emplear estilos clásicos que permitan dar unidad a los inmuebles, estos serán aplicados a las construcciones que estén dentro del área de estudio y zonas adyacentes.

**CAPÍTULO IV: INTERVENCIÓN PROFUNDA****Art.27 Alcance de la Intervención Profunda:**

Se considera Intervención Profunda:

Reconstrucciones de los inmuebles dentro del área de estudio en el caso que lo amerite, luego del permiso de la Unidad del Centro Histórico.

**Art.28 Nuevas Líneas de Construcción:**

Quedan establecidas nuevas líneas de construcción dentro del área de estudio, que tienen como objeto alinear las construcciones futuras y mantener la traza urbana.

**Art.29 Alineación de Inmuebles:**

Toda reconstrucción en lotes que se encuentran dentro del área de estudio respetarán las nuevas líneas de construcción establecidas en el plan.

**Art.30 Número de Niveles:**

El número de niveles máximos que se permitirán para las nuevas construcciones en el área del Perímetro de Amortiguamiento y aledaños a este será de 2 en las fachadas, pudiendo ser de 3 en el interior del lote, de tal manera que este no sobrepase del resto de la manzana.

**Art.31 Alturas de Inmuebles:**

Las alturas de las nuevas construcciones se registrarán a las de las fachadas propuestas en el plan, y en ningún caso será mayor o menor, en el caso de los inmuebles de 2 niveles no excederá de las existentes del perfil de la manzana.

**Art.32 Aplicación de Arquitectura Clásica:**

En el caso que la reconstrucción de los inmuebles no pueda realizarse, la nueva construcción deberá tener elementos de la arquitectura clásica y mantener la unidad arquitectónica del lugar.

**CAPÍTULO V: RELATIVO A ELEMENTOS INTEGRADOS****Art.33 Letreros:**

Queda prohibido el uso de letreros pintados en paredes, solo se permitirá de acuerdo a las alternativas citadas en la Ordenanza Reguladora del Centro Histórico de Santa Tecla, Categoría de Rótulos 15.4, a); literales 2, 4, 5 y 6.

**Art.34 Toldos:**

Se permitirán siempre y cuando éstos queden integrados en forma armoniosa al inmueble.

**Art.35 Elementos Disonantes:**

Se consideran elementos disonantes todos aquellos que no contribuyen con la estética del inmueble, aún si estos son pertenecientes a dicho inmueble (en cuanto a su estado de conservación) y aquellos agregados que distorsionan la unidad del mismo y opacan su belleza.

Quedan prohibidos los siguientes elementos disonantes:

- Pintura de pared desgastada.
- Pintura de pared múltiple.
- Pared sin tratamiento.
- Repello de pared deteriorado.
- Obstrucción visual de paredes.
- Paredes manchadas.
- Techos en mal estado.
- Diversificación de defensas.
- Diversificación de materiales.
- Accesos sin estética.

- Obstrucción de ventanas.
- Elementos estructurales vistos.
- Objetos no propios del inmueble.

**TÍTULO QUINTO: DE LOS USOS DE SUELO****CAPÍTULO I: DEFINICIONES****Art.36 Conceptos:**

Para efectos de la presente normativa, se entenderá por:

**Plano de Zonificación:** carta de un territorio en la que se establecen las zonas y corredores de uso de suelo, y sobre las cuales se constituye la presente normativa.

**Uso del Suelo:** los destinos, o las actividades existentes de una zona, lote o predio, o la fracción de los mismos.

**CAPÍTULO II: DE LAS AUTORIDADES****Art.37 Asesoría:**

La Unidad del Centro Histórico proporcionará asesoría en materia de cambio de uso del suelo.

**Art.38 Atribuciones:**

Son atribuciones de la Unidad del Centro Histórico, en lo referente a usos de suelo:

- Controlar y vigilar, la aplicación de la zonificación de los usos del suelo que se establece en el Plano General de Zonificación de Usos de Suelo de la Zona de Estudio. (Ver plano URB-RUS-01)

- Calificar el Uso del suelo, de acuerdo a lo establecido en el Plano antes mencionado, mediante la legalización de los trámites necesarios.

- Velar por el fiel cumplimiento en cuanto a la donación de las áreas destinadas al equipamiento comunal por parte de los urbanizadores.

- Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas definidas en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo de la Zona de Estudio.

- Notificar personalmente a la población por medio de reuniones informativas y de documento escrito del cambio de uso de suelo.

### **CAPÍTULO III: DE LOS USOS PROHIBIDOS**

#### **Art.39 Usos Prohibidos:**

**En Zona Habitacional:** uso de suelo comercio y servicios destinado a: moteles, hospedajes, talleres de mecánica automotriz, talleres de reparación, talleres de estructuras metálicas, talleres de lavado de vehículos (car-wash), ventas de repuestos automotrices, bares, discotecas y todos aquellos usos que no sean compatibles con esta zona.

**Zona Comercio y Servicios:** todos los anteriores, además de servicio de alojamiento como moteles y hospedajes; centros nocturnos, cervecerías, casas de juego, casinos y todos aquellos usos que no sean compatibles con esta zona.

**Zona de Equipamiento:** todos los usos anteriores.

**Zona Verde y Zona Industrial:** todo tipo de uso comercio y servicio, ventas ambulantes, y todos aquellos usos que no sean compatibles con esta zona.

#### **Art.40 Riesgo y Peligro:**

Quedan prohibidos los usos que impliquen actividades de riesgo, como gasolineras y cualquier otra actividad que implique el manejo de materiales tóxicos, inflamables, y otros afines.

#### **Art.41 Uso de Sistema de Circulación:**

No se permitirá ningún tipo de uso diferente a los establecidos para las vías de circulación vehicular y peatonal, toda actividad de trabajo de los actuales servicios se deberá realizar dentro del inmueble.

#### **Art.42 Restricciones:**

Queda prohibida la venta de bebidas alcohólicas en los servicios de comida dentro de la zona de estudio.

### **CAPÍTULO IV: DE LOS PERMISOS**

#### **Art.43 Cambio de Uso:**

Para calificar el uso del suelo, a otro diferente al establecido en el Plano de Zonificación de Usos de Suelo de la Zona de Estudio, se deberá solicitar permiso por escrito a la Unidad de Centro Histórico.

#### **Art.44 Regulación de Sonidos:**

Dentro de la zona de estudio y zona crítica queda prohibido el uso de bocinas, parlantes o similares con una intensidad mayor de diez decibeles. Cuando se requiera de la utilización de este tipo de equipo se deberá pedir autorización a la Unidad de Control Urbano.

### **CAPÍTULO V: DE LAS INSPECCIONES**

#### **Art.45 Aplicación de Uso de Suelo Solicitado:**

Los propietarios tendrán la obligación de cumplir con el uso de suelo solicitado y no podrán cambiarlo sin previa autorización.

#### **Art.46 Inspección a Locales de Venta de Alimentos:**

Todo propietario de locales de venta de alimentos queda en la obligación de permitir a las autoridades inspeccionar la no venta de bebidas alcohólicas.

### **TÍTULO SEXTO: DE LAS SANCIONES**

#### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **Art.47 Sanciones:**

Queda en responsabilidad la definición de las sanciones al incumplimiento de las normativas a la Unidad del Centro Histórico junto a la **Unidad de Control Urbano**.



## 4 REMODELACIÓN DE LA 14ª Y 16ª AVENIDA NORTE. DISEÑO DE CALLES MIXTAS.

### CONCEPTUALIZACIÓN DE CALLES MIXTAS.

Calle mixta indica una vía de circulación que es utilizada tanto para circulación vehicular como peatonal.

#### OBJETIVO.

Mejorar las vías de circulación a través de un diseño integral que permita desarrollar dos funciones: la vehicular y la peatonal, con el fin de promover actividades encaminadas al turismo.

#### ALCANCES.

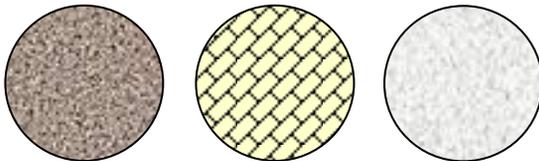
El diseño de estas arterias obstruidas en algunos tramos, permitirá que los habitantes de la zona vuelvan a utilizarlas como vías de circulación vehicular, además de que sean también utilizadas para la dispersión familiar a través de un uso peatonal restringido.

#### CRITERIOS.

##### Criterios Formales.

- El diseño de las calles se basará en formas como el círculo, así como líneas curvas.
- Utilizar un diseño para el piso que genere el interés de las personas.

Gráfico V-1: Tipos de piso.

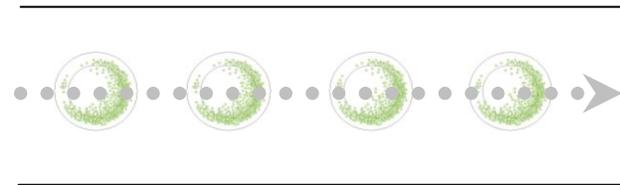


##### Criterios Funcionales.

- Integrar al diseño un arriate central con árboles ornamentales que generen:
  - A. Reducción a la velocidad de los vehículos.
  - B. Un atractivo visual a la zona.
  - C. Provea sombra no densa a los transeúntes.
  - D. Contribuya a la flora y al clima de la ciudad.
  - E. Generen un ambiente agradable para la visita de las personas.

- F. Formen una barrera contra el sol para las elevaciones con orientación Oriente-Poniente.

Gráfico V-2: Arriate central con árboles.



- Permitir que sea utilizado para la circulación vehicular como peatonal.
- Redefinir las aceras y rodaje.
- Eliminar barreras urbanas para que sean utilizadas por toda la población sin restricciones.
- Que estas vías conformen una unidad junto con la plaza.

#### PROPUESTA.

##### Rediseño de la 14ª y 16ª Avenida Norte.

Esta propuesta consiste en el diseño de las 2 avenidas existentes en la zona crítica, las cuales nunca han sido intervenidas.

Dicha propuesta busca que éstas puedan ser utilizadas al máximo, por lo que se deberá de considerar usos restringidos. (Ver Normativas del Plan Art.8 Uso Restringido de Calle Mixta). Esta restricción consistirá en que a partir de las 4:00 p.m. hasta las 12:00 a.m. el uso será exclusivamente peatonal y no podrán acceder vehículos, excepto los de los propietarios de los inmuebles que se encuentren sobre dichas avenidas, los cuales no podrán dejar estacionados sus vehículos durante el horario restringido.

El diseño de estas vías se ha realizado con el fin de que exprese al transeúnte un ambiente espacioso, libre de obstáculos para la circulación, donde en un futuro se puedan dar actividades de tipo comercial que inviten a las personas a transitar. Por otra parte se proponen reductores de velocidad en los extremos y al centro de las vías, con bolardos en la parte central, esto para ofrecer un espacio seguro e idóneo para actividades pasivas durante el uso exclusivo peatonal.

Se propone que el concepto de esta calle mixta sea tomado en cuenta para el diseño de otras en cuanto a: uso restringido, arriate central, uso de

árboles ornamentales; no así el diseño del piso, pues no se deberá repetir para no crear calles mixtas iguales y monótonas, por lo cual se recomienda que dicho diseño (de piso) sea variado para dar diversidad a los habitantes y foráneos. De igual manera se propone que todo el cableado aéreo (telefonía, cables eléctricos, cable TV e internet) sea subterráneo, ya que éste forma parte de la contaminación visual como se observó en el capítulo II, etapa III.

### ANÁLISIS DEL DISEÑO.

#### Elementos Sensoriales.

1. **El punto focal** del diseño está determinado por la fuente al centro de la vía, para dar variedad y hacer interesante el recorrido. En este espacio se pretende que el transeúnte pueda descansar y disfrutar del ambiente.
2. **El eje rector** del diseño está definido por la línea intermitente formada por la sucesión de árboles (arriate central) al centro, cada uno de ellos aislados por planos circulares, que en conjunto forman una línea horizontal entrecortada, que divide al espacio en 2 partes, cada una de ellas un carril.
3. **El espacio**, se propone crear un ambiente idóneo para la circulación peatonal (individual o colectiva) para lograrlo se generará un espacio abierto entre la acera y el área de rodaje, pero delimitada al centro por los árboles, de tal manera que se permitan las vistas libres para observar sin obstáculos la Cordillera del Bálsamo al Sur y el Volcán de San Salvador al Norte.
4. **El color**, en la pavimentación será polícroma con el uso de un tono cálido (utilizado en líneas curvas que conecta cada dos árboles) en beige, un frío con el gris y el resto en café para la delimitación del espacio para los árboles.
5. **El material** que se propone es concreto decorativo para lograr de manera artificial el efecto de bloques de piedra.

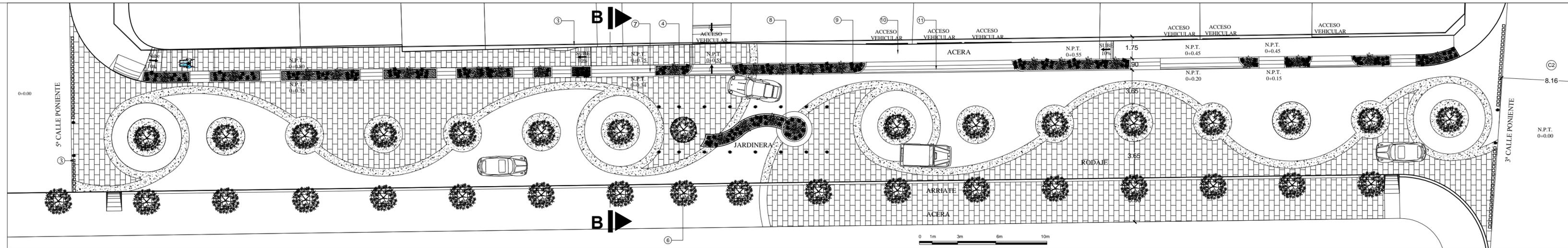
6. **La textura** será lisa en un sector y en el lado opuesto a este, será con simulación de bloques de piedra. En ambas serán un 50% entre cada una de ellas.
7. **Contraste**, este se logrará a través de los colores y texturas en el pavimento para no crear monotonía.

#### Elementos Conceptuales.

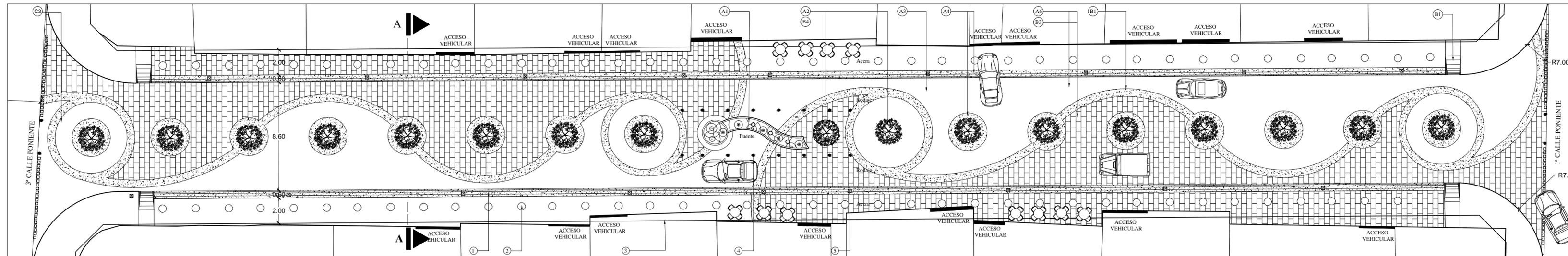
1. **Concepción filosófica**, el proyecto es a nivel urbanístico contando para ello con el suficiente espacio para diseñar por lo que se han considerado formas dinámicas, manejando una concepción organicista.
2. **Carácter**, es urbano, pero se pretende crear un ambiente de tipo recreativo por lo cual el diseño no es rígido.
3. **El equilibrio** es axial y este se logra con las texturas tanto del rodaje como de la acera, ya que una parte de la calle la posee y el extremo opuesto no la tiene, de esta forma no se hace monótono el recorrido.
4. **El ritmo** es alterno, esto se logra por los árboles aislados (no es un arriate continuo) que permitirá la colocación de mobiliario que complementa el espacio, por otro lado éstos se unen a través de la línea curva (al centro de la calles), a cada dos árboles y haciendo énfasis en los extremos con un mayor plano.
5. **La armonía**, se logra con la integración de todos los elementos como la acera, rodaje, arriate, colores, textura, etc.

#### Elementos de Relación.

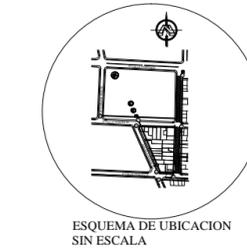
1. **Dirección**, el diseño de la pavimentación mantiene la misma dirección de la avenida con el fin de orientar al usuario.
2. **Separación**, la 14ª Avenida Norte está dividida por la 3ª Calle Poniente por lo que el diseño estará también interrumpido.
3. **Unión**, la unión de las avenidas se hará a través del diseño de los extremos de las mismas generando así una **continuidad**.



PLANTA DE CALLE MIXTA TRAMO ENTRE LA 5ª Y 3ª CALLE PONIENTE



PLANTA DE CALLE MIXTA TRAMO ENTRE LA 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
 PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN INTEGRAL DE LA ZONA NOR-ORIENTE DEL DISTRITO 5 DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA

CONTENIDO:  
 PLANTAS DE CALLES MIXTAS

SIMBOLOGÍA:  
 VER EN PLANO

ESCALA: INDICADAS PLANO: URB-CM-01

FECHA: FEBRERO 2008

PRESENTAN:  
 LÓPEZ PÉREZ, FLOR DE MARÍA  
 MEJÍA RIVERA, MARISELA GUADALUPE  
 SEGURA ORTIZ, MÓNICA DANIELA

**DESCRIPCIÓN DEL DISEÑO**

- Rampa longitudinal con ancho de 0.60 mts para el acceso de vehículos cuyos inmuebles tienen cochera, y para las futuras construcciones de éstas en las edificaciones que actualmente no poseen.
- Placa para el nombre de personajes ilustres de la ciudad (al mismo nivel de la acera).
- Nueva línea de construcción.
- Bolardos para la protección de la fuente en caso de accidente.
- Lámpara decorativa para la iluminación.
- El arriate se sustituirá por Árboles de Maquilishuat para reducir costos de mantenimiento.
- Gradas frente a cada acceso de los inmuebles para que tengan un acceso directo a la calle y viceversa.
- Jardinera protegida con bolardos.
- Jardinera para protección de peatones por diferencias de nivel entre la acera y nivel de rodaje.
- Nivel de acera superior al de la calle.
- Uso de rampas solo para el acceso de vehículos a cocheras, donde no existe un desnivel mayor de 30 cms.
- Reductor de velocidad.
- Rampa de acera.

**ELEMENTOS SENSORIALES**

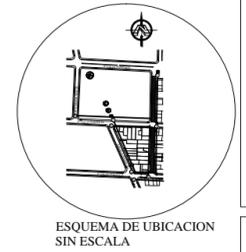
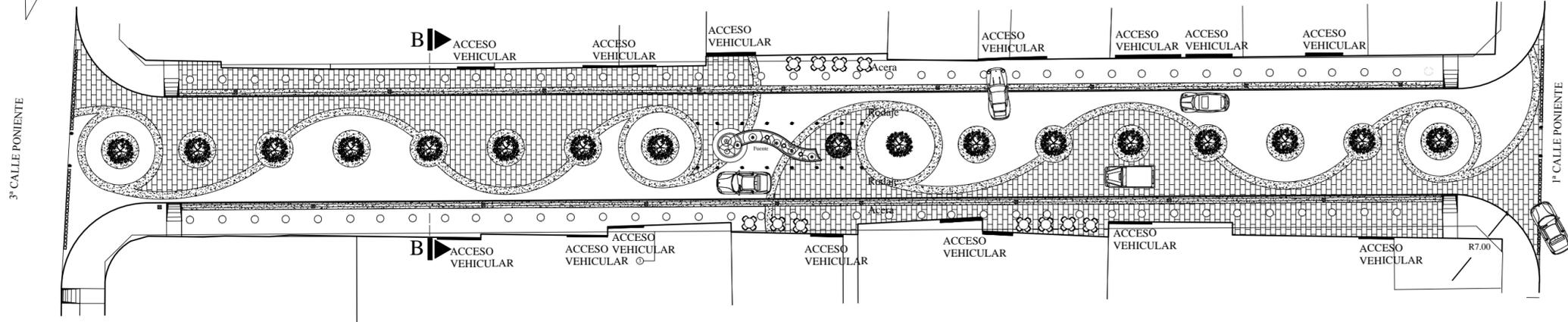
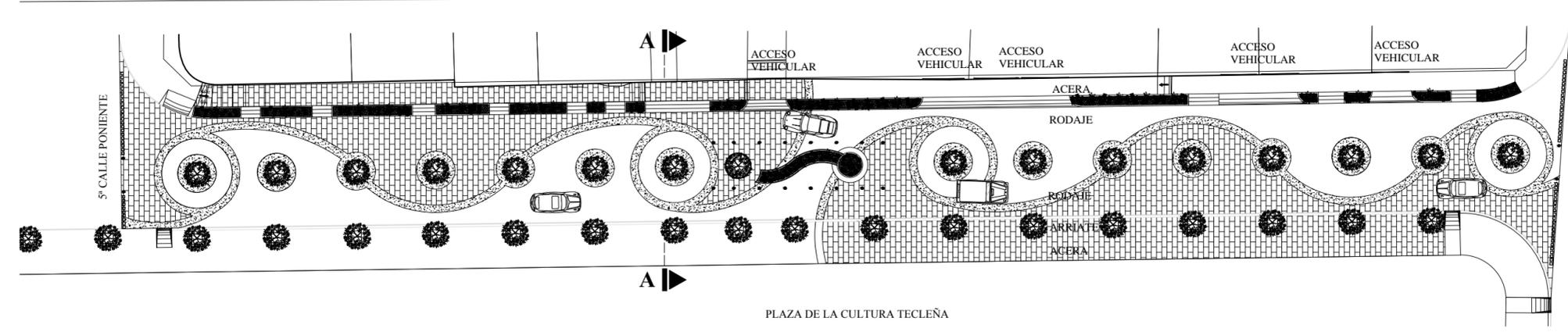
- Punto focal: Fuente.
- Eje rector: Línea intermitente formada por la sucesión de Árboles al centro de la calle mixta para disminuir la velocidad de los vehículos, los cuales tendrán una protección con barandal.
- Espacio: Circulación mixta.
- Color: Pavimento policromo, color gris, beige, café.
- Textura: Lisa y de bloques, colocadas de forma alternada de acuerdo a la línea curva al centro de la calle.
- Contraste: Generado por los colores y textura.

**ELEMENTOS CONCEPTUALES**

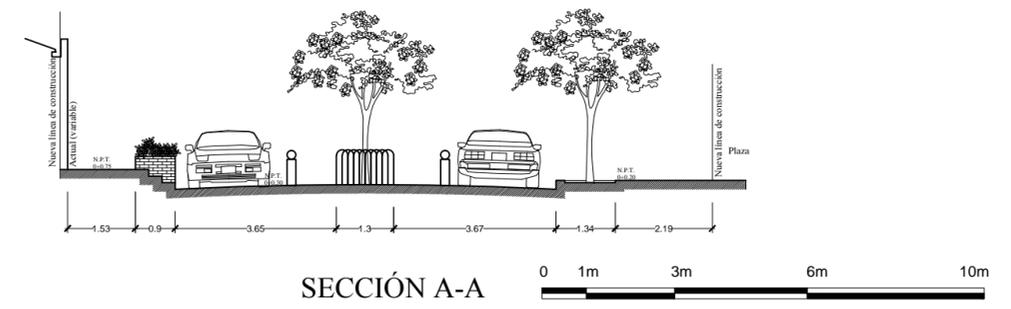
- Concepción filosófica: Organicista.
- Carácter: Urbano, creación de un ambiente recreativo.
- Equilibrio: Axial, por las texturas.
- Ritmo: Alterno, por los árboles aislados unidos por la franja curva beige al centro de la calle.
- Armonía: Integración de todos los elementos, colores y texturas.

**ELEMENTOS DE RELACIÓN**

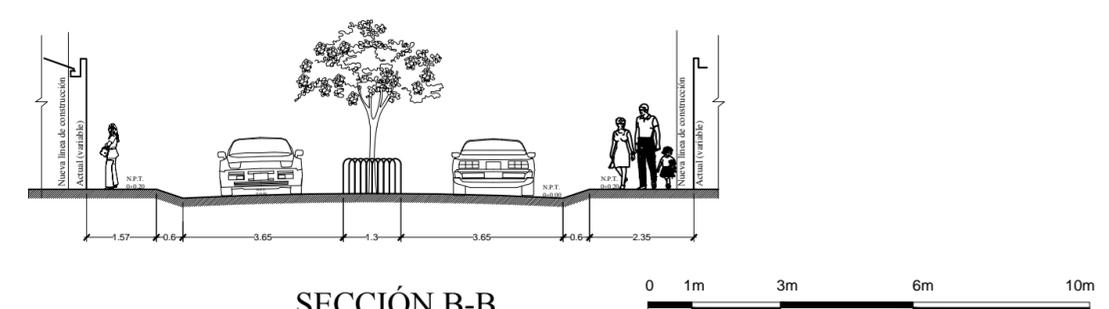
- Dirección: Norte - Sur.
- Separación: Por la 3ª Avenida Norte.
- Unión: A través del diseño en los extremos.



PLANTA ARQUITECTONICA DE CALLE MIXTA 14ª AVENIDA NORTE



SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B



# Calles Mixtas



PERSPECTIVA DE LA 14ª AVENIDA  
NORTE ENTRE 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE



PERSPECTIVA DE LA 14ª AVENIDA  
NORTE ENTRE 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE



PERSPECTIVA GENERAL

# Calles Mixtas



PERSPECTIVA DE LA 14ª AVENIDA  
NORTE ENTRE 5ª Y 3ª CALLE  
PONIENTE



VISTA DESDE LA 1ª CALLE PONIENTE



VISTA ÁEREA DE LA 14ª AVENIDA NORTE  
ENTRE 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE

# Calles Mixtas



FUENTE SOBRE 14ª AVENIDA NORTE  
ENTRE 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE



FUENTE SOBRE 14ª AVENIDA NORTE  
ENTRE 3ª Y 1ª CALLE PONIENTE



JARDINERA SOBRE LA 14ª AVENIDA NORTE  
ENTRE 5ª Y 3ª CALLE PONIENTE