UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

TRABAJO DE GRADO

TESIS

“Actualización de usos de suelo y selección de terreno baldío para el desarrollo de propuesta Arquitectónica habitacional dirigido a habitantes de mesones, España, San Francisco y Valdivio en el Centro Histórico de San Salvador”.

PRESENTADO POR:

Emilia Azucena Ramírez Echeverría

Gerson Josué Chévez Bojórquez

Silvia Concepción Argueta González

PARA OPTAR AL GRADO DE:

ARQUITECTO

Noviembre de 2014

San Salvador, El Salvador, Centroamérica

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

ING.MARIO ANTONIO RUÍZ RAMÍREZ.

RECTOR

DOC. LETICIA ANDINO DE RIVERA.

VICE- RECTOR

LIC. TERESA DE JESÚS GONZALES DE MENDOZA.

SECRETARIA GENERAL

ING. ELBA PATRICIA CASTANEDO DE UMAÑA

DECANO DE LA FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

SAN SALVADOR, NOVIEMBRE DE 2014

02/02-2012/03-AR

ACTA DE EVALUACIÓN ORAL DE PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Acta número 149

En el Edificio de Atención al Estudiante, sala DOS, de la Universidad "Francisco Gavidia", de la ciudad de San Salvador, a las dieciseis horas treinta minutos del día viernes veintinueve de agosto del dos mil catorce, siendo estos el día y la hora señalados para la evaluación oral del Proyecto de Investigación **"ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y SELECCIÓN DE TERRENO BALDÍO PARA EL DESARROLLO DE PROPUESTA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES, ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR"**, presentado por los egresados: EMILIA AZUCENA RAMÍREZ ECHEVERRÍA, SILVIA CONCEPCIÓN ARGUETA GONZALEZ y GERSON JOSUE CHEVEZ BOJORQUEZ, de la carrera de ARQUITECTURA, estando presente los interesados y el Jurado Evaluador, se procedió a dar cumplimiento a lo estipulado en el Reglamento General de Graduación y el Instructivo de Graduación por Proyecto de Investigación, habiendo llegado el Jurado, después de las exposiciones, el interrogatorio y las deliberaciones correspondientes, a pronunciarse por este fallo:

APROBADA
EMILIA AZUCENA RAMÍREZ ECHEVERRÍA

APROBADO
GERSON JOSUE CHEVEZ BOJORQUEZ

APROBADA
SILVIA CONCEPCIÓN ARGUETA GONZALEZ

Y no habiendo más que hacer constar, se da por cerrada la presente acta, la cual para efectos de dejar constancia firmamos.

Presidente/a
ARQ. PEDRO AMILCAR GONZÁLEZ

Vocal
ARQ. TERESA DEL CARMEN PEREZ DE HERNÁNDEZ

Vocal
DR. GUILLERMO NAVARRETE LÓPEZ

Egresado/a:
EMILIA AZUCENA RAMÍREZ ECHEVERRÍA

Egresado/a:
SILVIA CONCEPCIÓN ARGUETA GONZALEZ

GERSON JOSUE CHEVEZ BOJORQUEZ

AGRADECIMIENTO

A Dios: por brindarme sabiduría, guiar cada uno de mis pasos y ayudarme a superar con inteligencia cada una las pruebas que a lo largo de mi vida se me presentaron y que solo con la fe puesta en el pude salir adelante para culminar una etapa de mi vida.

A mis padres: Dora Aracely Echeverria y Raymundo Ramírez, por sus consejos y haber fomentado valores que me han ayudado a lo largo de mi vida, el incondicional apoyo especialmente a mi madre que fue mi principal pilar para culminar esta etapa de mi carrera.

A mis hijos: mi primogénita Sofía Azucena, tú fuiste la que me impulsaste a iniciar este largo camino y tuve que sacrificar mucho tiempo a tu lado; y al postrecito de mi vida Marcelo Alejandro tú me diste las fuerzas que por momentos me faltaban para poder culminar esta etapa.

A mis abuelas: Josefina Echeverría y Mercedes Vásquez, por sus consejos y enseñarme que todo lo que se comienza se termina.

A mis amigos: a Luis Duque, gracias por tu apoyo al inicio de mi carrera y darle prioridad a mi formación profesional y sacar adelante a nuestra hija; a Magaly Camtarely, juntas iniciamos este largo camino y tomamos decisiones que marcarían nuestras vidas gracias por tu gran apoyo en cada etapa de todos estos años; y a Felipe Platero, por tu tiempo, conocimiento y dedicación a este proyecto.

A nuestro asesor: Arq. Jorge Henríquez Deras, por creer en nosotros desde el principio, su apoyo para poder superar cada obstáculo de este proceso y su tiempo para compartir su conocimiento.

A mis compañeros: Silvia y Gerson, por su perseverancia y paciencia para poder finalizar nuestro proyecto; y a todos los que de una u otra forma me apoyaron para que pudiera finalizar este ciclo de vida. Gracias!!!

Emilia Azucena Ramírez Echeverria

A Dios todopoderoso: Por guiar mis pasos a lo largo de mi carrera, e iluminarme en cada etapa del desarrollo del trabajo de investigación, ya que sin su ayuda no hubiese sido posible culminarlo.

A mis padres: Rigoberto Chevez y Silvia de Chevez que gracias a su amor y su incondicional apoyo han sido mi guía y mi ejemplo a seguir a lo largo de toda mi formación.

A mi esposa: Luisa Verónica por estar siempre a mi lado brindándome su comprensión y apoyo incondicional, el cual fue muy valioso para mí a lo largo de este trabajo.
A mi hijo: Gerson Alejandro por ser el motor que me impulsaba a seguir en cada fase del proceso.

A mis abuelos: Rodolfo Bojorquez, Rosa Santamaría Humberto Chevez y Concepción Rivas agradezco sus oportunos consejos, que gracias a ellos me permiten convertirme en profesional.

A mi Tía: Ana Ruth Bojorquez por ser parte de mis logros y tener su apoyo en todo momento.
A mis Tíos: Rodolfo Bojorquez y Ernesto Bojorquez por ser parte importante de mi formación profesional.
A mi hermano: Abner Chevez por su incondicional apoyo.

A nuestro asesor: Arq. Jorge Henríquez por brindarnos su conocimiento, dedicación, tiempo y confianza.
A nuestro amigo: Arq. José Felipe Platero por dedicar su tiempo, conocimiento y por su apoyo incondicional al grupo de trabajo.
A todos aquellos amigos y familiares que hicieron posible la realización de este trabajo brindándonos su oportuna ayuda, **Muchas Gracias.**

Gerson Josué Chevez Bojorquez

A DIOS: Por ser el creador de mi vida, por ser sabiduría y fortaleza por darme el apoyo incondicional y la fortaleza a través de nuestra familia y amigos por darnos seres de luz , que nos dan la esperanza en los momentos más difíciles, por ser el dador de la sabiduría y la inteligencia.

A MI MADRE: Ana Silvia González Por apoyarme y creer en mí en todo momento, por ser mi fortaleza y mi ejemplo a seguir, mi impulso a continuar creciendo profesional y humanamente, por su palabras y su verdad, por su incondicionalidad y amor,

A MIS HERMANOS: Clelia y Víctor por su apoyo en cada una de las etapas de este proceso, por escucharme y acompañarme, por ayudarme a vencer cada dificultad que se presenta, por ayudarme a cumplir una de mis metas de vida, gracias por compartir conmigo y ser parte de mi vida y compartir y ser parte de mis éxitos y fracasos.

A MIS AMIGOS: Gracias por permitirme ser parte de sus vidas, por animarme con sus alegrías y reconfortarme con el apoyo y cariño. Por acompañarme en la realización de este trabajo, por asesorarme, escucharme y darme ideas para la culminación de este triunfo, por estar y seguir estando en las venturas y desventuras.

A NUESTRO ASESOR

Arq. Jorge Henríquez por su guía, paciencia, por acompañarnos y darnos soluciones a cada una de las dificultades, por compartir sus conocimientos y su tiempo, por la confianza en el termino exitoso de este proceso.

A mis compañeros de tesis Gerson y Azucena, por ser valientes, perseverantes, por sus conocimientos, por la paciencia y el tiempo dedicado en este Triunfo conseguido a
José Felipe Platero, por ser el cuarto integrante por dedicar su tiempo.

A todas las personas que colaboraron en la culminación de mi carrera, y que me acompañaron en los años de estudio, que son ejemplo guía y compañeros en la vida y en la carrera profesional.

Silvia Concepción Argueta González

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCION 2

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. 4

1.2 JUSTIFICACIÓN 5

1.3 OBJETIVOS 6

1.3.1 OBJETIVO GENERAL 6

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 6

1.4 LIMITES Y ALCANCES 7

1.4.1 LÍMITES 7

ALCANCES 7

1.5 PREGUNTAS E HIPÓTESIS 8

1.6 METODOLOGIA DE INVESTIGACION 9

DESCRIPCIÓN METODOLÓGICA 9

1.7 APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA. 12

1.8 METODOLOGIA DE DISEÑO ARQUITECTONICO 15

1.9 ETAPAS DE LA METODOLOGIA DE INVESTIGACION DE CAMPO PARA EL DISEÑO ARQUITECTONICO 18

1.10 PRESENTACION DE LA INFORMACION OBTENIDA 21

1.11 DESCRIPCION DE ACTIVIDADES 25

1.12 CONCLUSIÓN 28

2.0 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CENTRO HISTÓRICO 30

2.1 EL MUNICIPIO CONFORMADO Y EL CHSS: EVOLUCIÓN Y TIPOLOGÍA URBANA RECIENTE. 33

2.2 EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR Y LOS USOS DEL SUELO..... 37

2.3 PLANES IMPULSADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR Y EN EL ÁREA METROPOLITANA..... 39

2.3.1 METROPLAN 80 40

2.3.2 METROPLAN 2000 41

2.3.3 PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR AMPLIADA (PLAMADUR-AMSSA, 1997) 42

2.3.4 PLAN MAESTRO DE TRANSPORTE METROPOLITANO (PLAMATRANS) 43

2.3.5 PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL (PNODT 2004) 43

2.3.6 PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA SUB REGIÓN METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (2010). 44

2.4 MARCO NORMATIVO MUNICIPAL PARA EL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO DE USOS DE SUELO EN SUS TERRITORIOS. 45

2.4.1 ANTECEDENTES GENERALES DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR 45

2.4.2 EJES DE PLAN DE GOBIERNO..... 47

2.4.4 DESARROLLO URBANÍSTICO CON VISIÓN AMBIENTAL Y ENFOQUE DE GESTIÓN DE RIESGO 48

2.5 ACCIONES ENCAMINADAS AL MEJORAMIENTO Y REVITALIZACIÓN DE LA HABITABILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR. 49

2.7 DEVOLVIENDO LA HABITABILIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR..... 50

2.7.1 PROBLEMÁTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO 51

2.8 ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO 2009..... 57

3.1 CONCEPTOS BÁSICOS..... 71

3.2 ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO EN CHSS..... 73

3.2.1 CONCEPTOS DE CATEGORÍAS DE LA FICHA 73

3.3 ESTADO ACTUAL DE USOS DE SUELO DEL CHSS..... 76

3.3.2 PLANOS ACTUALIZADOS DE USOS DE SUELO. 77

3.3.3 ACTUALIZACIÓN DE FICHAS Y CUADRAS..... 80

3.3.4 INVENTARIO DE INMUEBLE..... 81

3.28 CUADRO COMPARATIVO DE ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO 82

CONCLUSIÓN 84

4.0 ELECCIÓN DE MESONES PARA ESTUDIO..... 86

4.1 DESCRIPCIÓN DE MESONES NO ORGANIZADOS..... 88

4.1.1 UBICACIÓN DE MESONES NO ORGANIZADOS..... 88

4.1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO 89

4.1.3 EL MESÓN SOBRE AV. ESPAÑA: 90

4.1.3.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN 90

4.1.3.2 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "ESPAÑA" 92

4.1.4 DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DEL MESÓN "ESPAÑA" 95

4.1.5 FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO: MESÓN SOBRE AV. ESPAÑA. 96

4.2 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN SAN FRANCISCO 98

4.2.1 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "SAN FRANCISCO." 99

4.2.2 DESCRPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DEL MESÓN SAN FRANCISCO 103

4.2.3. FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO: 104

4.4 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN VALDIVIO 105

4.4.1 DESCRIPCIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "VALDIVIO" 107

4.4.2 DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DE MESÓN VALDIVIO 110

4.4.3. FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO:"MESÓN VALDIVIO" 111

4.4 UBICACIÓN DE MESONES ORGANIZADOS E INTERVENIDOS DENTRO DEL CHSS 113

4.4.1 DIRECCIÓN DE MESONES ORGANIZADOS DENTRO DEL CHSS 113

4.4.2 ANÁLISIS UBICACIONAL 114

4.5 EL MESÓN SAN ESTEBAN. 115

4.5.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN 116

4.5.2 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESÓN "SAN ESTEBAN" 117

4.5.3 FOTOGRAFÍAS: 118

4.6 EL MESÓN ACOVIVAMSE 121

4.6.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN 121

4.6.2 GENERALIDADES. 121

4.6.3 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON ACOVIVANSE. 123

4.6.4. FOTOGRAFÍAS 124

4.7 CUADRO COMPARATIVO DE MESONES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO .. 126

4.8 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO 127

5.1 PROPUESTA DE VIVIENDA EN PREDIO BALDÍO IDENTIFICADO..... 129

5.2 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS 131

5.2.1 PLANO DE PREDIOS BALDÍOS IDENTIFICADOS 134

5.3 MÉTODOS PARA LA ESCOGITACIÓN DE LOS PREDIOS BALDIOS PARA EL DESARROLLO DE UNA PROPUESTA HABITACIONAL. 134

5.4 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE PREDIOS BALDIOS PARA DESARROLLO DE PROPUESTA HABITACIONAL..... 135

5.5 FICHAS DE PREDIOS BALDIOS Y CUADRO EVALUATIVO 136

5.5.1 TABULACIÓN DE DATOS DE ACUERDO A LOS CUADROS EVALUATIVOS 137

5.5.2 RESULTADO OBTENIDO DE CUERDO A LA TABULACIÓN DE DATOS: 138

6.0 ANÁLISIS DE SITIO 140

6.1 SELECCIÓN DE SITIO SEGUN RESULTADOS DE ANÁLISIS DE SITIO 147

6.2 ETAPA II MARCO FÍSICO: ANÁLISIS DE SITIO ESPECÍFICO. 149

ANÁLISIS URBANO 151

6.3 ANÁLISIS FÍSICO. ..... .157

6.4 SELECCIÓN DE TIPOLOGÍA DE DISEÑO HABITACIONAL..... 163

6.4.1 TIPOLOGÍAS Y CONCEPTOS IMPLEMENTADOS 164

6.5 ANÁLISIS DE POBLACIÓN DEMANDANTE DEL ESPACIO..... 167

6.6 PROCESO DE DISEÑO..... 169

6.6.1 LISTADO DE NECESIDADES 177

6.6.2 NORMATIVAS QUE REGIRÁN EL DISEÑO. 179

7.0 CONCEPTUALIZACIÓN DE DISEÑO.....186

7.1 DESARROLLO DE UNIDAD HABITACIONAL.....188

7.2 DESARROLLO DE UNIDAD COMERCIAL.....190

7.3 DESCRIPCIÓN DEL DISEÑO.....191

7.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA FORMA SELECCIONADA.....191

7.4 ESPACIAL.....192

7.4.1 ESPACIO: SALA.-COMEDOR.....192

7.4.3 ESPACIO COMEDOR.....193

7.4.3 ESPACIO: COCINA.....194

7.4.4 ESPACIO: DORMITORIO 2.....194

7.4.5 ESPACIO: DORMITORIO PRINCIPAL.....195

7.4.6 ESPACIO: SERVICIO SANITARIO.....195

7.4.7 ESPACIO: OFICIOS.....196

7.5 ESPACIO COMERCIAL.....197

7.5.1 ESPACIO: VENTA Y COMERCIO.....197

7.5.2 TALLER Y BODEGA:.....198

7.5.5 ESPACIO COMUNITARIO.....198

AREA COMUN LOCALES COMERCIALES (AREA HUMEDA):.....199

SALON DE USOS MULTIPLES:.....201

7.6 PROGRAMA DE NECESIDADES.....202

7.7PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE COMPLEJO HABITACIONAL.....203

7.9 DIAGRAMA DE INTERRELACION GENERAL DE ZONAS Y ESPACIOS 206

7.10 DIAGRAMAS DE RELACION POR ZONA.....207

7.11 ZONIFICACIÓN.....209

7.11.1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN 210

7.11.2 ZONIFICACIÓN VERTICAL.....212

8.0 PROPUESTA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO 220

8.1 PLANOS ARQUITECTONICOS 222

8.2 PLANOS ESTRUCTURALES.....231

8.3 PLANOS HIDRAULICOS.....235

8.4 PLANOS ELECTRICOS 238

8.5 PLANO DE ACABADOS.....241

8.6 PRESUPUESTO 243

8.7 CONCLUSIONES Y VALORACIONES GENERALES DE LA INVESTIGACION.245

8.8 BIBLIOGRAFIA.....248

9.0 ANEXOS.....251

RESUMEN

El trabajo de investigación denominado "Actualización de usos de suelo y selección de terreno baldío para el desarrollo de propuesta Arquitectónica habitacional dirigido a habitantes de mesones, España, San Francisco y Valdivio en el Centro Histórico de San Salvador".

Los usos de suelo de una ciudad representan las actividades que en ella se realizan, por consiguiente el tener una herramienta que permita conocer los diferentes usos de suelo existentes, permitirá el desarrollo de diferentes planes que ayuden a desarrollar, controlar y planificar los usos que se quieran rehabilitar, potenciar o mejorar.

A continuación se presenta la actualización de usos de suelo del CHSS, diferenciando e identificando por medio de diferentes recorridos de campo, los usos de suelo existentes en las diferentes cuadras que conforman el CHSS, obteniendo, porcentajes de usos predominantes y en disminución, la identificación de predios baldíos existentes, edificaciones en abandono, la cantidad y porcentaje de uso habitacional entre otros usos.

De la identificación de predios baldíos existentes, la identificación de los usos de suelo habitacional y la separación en este tipo de usos de los mesones existentes, se presenta un estudio de mesones.

El estudio de mesones se delimitara a la investigación de la población y las condiciones de vida de tres mesones no organizados y dos mesones organizados, dando como resultado, el conocimiento de las necesidades físico espaciales, socia-económicas y la población de diseño para la propuesta habitacional a presentar para suplir las necesidades físicas y sociales encontradas en el estudio de mesones.

La propuesta habitacional presenta un estudio de los diferentes espacios a proponer, la realización de planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y acabados, fachadas, secciones y plano de techos y de conjunto, así como presupuesto de las obras propuestas, presentando de esta forma una herramienta que permita el desarrollo de planes para revitalización, planificación de usos y una propuesta concreta para el problema habitacional del CHSS.

CAPITULO I

GENERALIDADES





INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de San Salvador, recibió el Título de ciudad en el año 1,545, su traza se desarrolló partiendo de un núcleo central con edificaciones cuyo uso correspondían al religioso y civil, este núcleo comprendía, desde la plaza libertad y las manzanas adyacentes. La expansión de la ciudad se realizó en forma de cuadricula según el patrón arquitectónico de la época.

A partir de la recepción del título de ciudad el hoy denominado Centro Histórico de San Salvador según el decreto legislativo N°680, publicado en el diario Oficial el 21 de agosto de 2008, el cual delimito el Centro Histórico en tres perímetros denominados; perímetro A o Microcentro; Perímetro B o Centro Ciudad y Perímetro C o Centro Consolidado[1].

Actualmente el Centro Histórico de San Salvador es uno de los principales núcleos de la actividad económica y comercial, lo que ha generado un constante cambio en los usos de suelo a favor de estas actividades, dejando en segundo plano otros usos, entre ellos el habitacional, que fue una de las actividades regentes desde sus inicios, por tal motivo el trabajo de investigación se enfoca en la actualización de los usos del suelo del Centro Histórico de San Salvador, para crear una a herramienta que permita desarrollar diferentes proyectos de revitalización.

Por consiguiente el trabajo de investigación *"Actualización de usos de suelo y selección de terreno baldío para el desarrollo de propuesta arquitectónica habitacional dirigido a habitantes de mesones, España, San Francisco y Valdivio en el Centro Histórico de San Salvador"* se desarrolla en 8 capítulos, partiendo de las generalidades de la investigación, proceso mediante el cual se canaliza la información por medio de el planteamiento del problema, justificación, generación de objetivos de la investigación, limites y alcances y desarrolló de la metodología para la adecuada presentación de la información. Este proceso conllevara la definición del

[1] Ver descripción de perímetros en Decreto Legislativo N°680 anexo.

marco teórico, en donde se abordarán conceptos específicos del tema de investigación, reseña histórica y antecedentes de usos de suelo.

Se realiza un estudio de mesones con el fin de la obtención de información que permita el desarrollo de una propuesta habitacional adecuada a las necesidades de la población seleccionada, este estudio derivará en la obtención de datos como análisis del entorno y del mesón, descripción de estos, ubicación, tipo de población entre otras, esta información y la obtenida a través de los usos de suelo permitirá la selección de un terreno baldío apto previo análisis de sitio, entorno, para la propuesta habitacional se realizara en base a un proceso de diseño que comprenda la conceptualización de diseño, programa de necesidades, arquitectónico, zonificación diagramas de flujo, concluyendo con una propuesta arquitectónica que cumpla con el objetivo del tema de investigación, y que forme parte de una respuesta a la revitalización de usos del centro Histórico de San Salvador, en particular al uso Habitacional.

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

La habitabilidad en el Centro Histórico de San Salvador se ha visto reducida debido al incremento constantes del uso comercial, sumado a la precariedad de las viviendas existentes , lo que contribuye a que se tenga una baja inversión y desarrollo de proyectos que ayuden a mejorar las condiciones de vida de los habitantes del CHSS y que generen nuevos núcleos de vivienda, para iniciar un proceso de transformación y poder desarrollar proyectos que impulsen la revitalización del uso habitacional es necesario conocer la situación actual de los usos de suelo, identificando terrenos que puedan ser utilizados para la creación de propuestas de vivienda.

1.2 JUSTIFICACIÓN

El Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador necesita revitalizarse, para llevar a cabo esta función, es necesario saber cuáles usos o actividades son las que predominan dentro de las cuadras que lo conforman, de esta manera se podrá observar cuál es la distribución actual de lotes, los usos de suelo, qué edificaciones y predios baldíos son o se encuentran disponibles para la realización del estudio, que llevara a realizar, la propuesta objeto de este estudio.

Si bien el Centro Histórico de San Salvador tiene toda la infraestructura necesaria para ser un lugar habitable, algunas de las edificaciones que se conservan como vivienda están en descuido o desuso; siendo utilizadas algunas de ellas como mesones que no brindan la calidad, ni cobertura de las necesidades que toda persona necesita para desarrollarse y tener una vida digna.

El estudio actualizará los usos del suelo en el Centro Histórico de San Salvador dentro de las 199 cuadras que lo conforman, como herramienta para el apoyo para futuras obras de rehabilitación del uso habitacional, construcción de equipamiento e infraestructura que se crea necesario y la ubicación de estos según las características que se necesiten. Sera una herramienta tanto a la municipalidad para contabilizar y definir la utilización actual de los usos de suelos del Centro Histórico; esto nos permitirá tener un inventario general por tipo de uso.

Como segundo objeto de estudio por medio del inventario se seleccionarán tres mesones que se encuentren ubicados en el área, cuyo fin será el estudio de las necesidades de los habitantes de estos mesones, lo cual se les brindará una propuesta arquitectónica de tipo habitacional que permita solucionar las necesidades que ellos afrontan y pueda utilizarse como un proyecto piloto a desarrollarse en el predio baldío que reúna las condicionantes idóneas.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 OBJETIVO GENERAL.

Identificar mediante un levantamiento de campo los usos de suelo, obteniendo un inventario general de usos e identificando predios baldíos existentes evaluando cada uno de estos y seleccionando el idóneo para el desarrollo de una propuesta habitacional para habitantes de mesones seleccionados del Centro Histórico de San Salvador.

1.3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar una actualización de usos de suelo del Centro Histórico de San Salvador.
- Hacer una comparación de usos de suelo en base a los cambios que ha tenido en los últimos años con la investigación actual, para identificar predios baldíos existentes.
- Desarrollar un análisis de la problemática de los mesones seleccionados del Centro Histórico de San Salvador, evaluando las necesidades y carencias de sus habitantes.
- Analizar los datos obtenidos en el levantamiento de campo de los terrenos baldíos para seleccionar el idóneo mediante un análisis y evaluación, en donde se desarrollara la propuesta arquitectónica
- Desarrollar una propuesta arquitectónica habitacional que sea aplicable en un predio baldío seleccionado de acuerdo a un análisis previo realizado en mesones seleccionados del Centro Histórico de San Salvador, y que se pueda solventar las necesidades de las familias y permita obtener una vivienda digna y mejorar su calidad de vida actual
- Representar la propuesta habitacional de manera gráfica a nivel de anteproyecto, mediante planos arquitectónicos cuyo contenido será, planta arquitectónica y de conjunto, planos de acabados, planos eléctricos, planos hidráulicos, planos de secciones transversales, longitudinales y fachadas.

1.4 LÍMITES Y ALCANCES

1.4.1 LÍMITES.

- El estudio se realizará únicamente verificando usos de suelos actuales, detallando situación actual de la edificación, y por inspección visual durante el levantamiento de campo se clasificará si es público o privado.
- Los usos de suelo del CHSS se actualizarán hasta Junio del 2013.
- El predio baldío que se elija se hará de acuerdo a criterios de investigación y esto indicará el predio más apto para el desarrollo de la propuesta arquitectónica
- La recopilación de la información será a base de visitas de campo, fotografías entrevistas, así como información proporcionada por FUNDASAL y la Alcaldía Municipal de San Salvador, y se realizará de acuerdo a información bibliográfica y electrónica que sea de uso público o que sea proporcionada por estas instituciones.
- La propuesta arquitectónica habitacional se desarrollará a nivel de anteproyecto.

Alcances

- La investigación dará como resultado un documento de estudio en donde se identificaran por medio del inventario el uso y la actividad predominante que reciben cada uno de los lotes que se encuentran dentro de Centro Histórico de San Salvador
- Con la investigación se realizará un análisis comparativo de los usos del suelo con el estudio elaborado en el año 2009, así como identificación de actividad predominante.
- El estudio se realizará en El Centro Histórico de San Salvador Consolidado, que está conformado por 199 cuadras, identificando las edificaciones y usos de suelo,
- Paralelo al estudio se realizará un análisis de los mesones seleccionados mediante el cual se identificarán las diferentes necesidades de los usuarios para que puedan ser solucionados mediante la propuesta arquitectónica a realizar.
- El documento contendrá una propuesta tipo de vivienda modular de acuerdo al análisis resultante de 3 mesones del Centro Histórico de San Salvador, con planta

arquitectónica, acabados, secciones, planta de techos, emplazamiento en predio baldío identificado previamente de acuerdo al estudio realizado y presupuesto del módulo.

- El estudio no pretende investigar sobre la tenencia de tierra de los lotes baldíos ya que solo es a nivel de inventario para presentar a la Alcaldía Municipal de San Salvador y FUNDASAL.

1.5 PREGUNTAS E HIPÓTESIS

¿El desarrollo de las actividades de la población que frecuenta el Centro Histórico de San Salvador aunado a la intervención institucional, influirá en el cambio de los usos de suelo?

¿Qué porcentaje del uso del suelo del Centro Histórico de San Salvador, es vivienda, comercio, predios baldíos y otros usos del suelo?

¿Las condiciones de habitabilidad en los mesones del Centro Histórico de San Salvador reúnen las condiciones necesarias para ser habitables y puedan desarrollarse plenamente las familias?

¿Es factible desarrollar una propuesta de vivienda tipo para los habitantes de mesones, en predios baldíos existentes en el Centro Histórico de San Salvador?

¿Esta propuesta incidirá en la revitalización del uso habitacional del Centro Histórico de San Salvador?

1.6 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

Descripción metodológica

El desarrollo de una investigación requiere del establecimiento de parámetros que permitan realizarla de manera ordenada, clara y precisa, lo cual indica que debe realizarse la selección de un *método de investigación,* este dependerá del tipo de estudio que se esté realizando, el tema de investigación seleccionado en este caso se regirá por el Enfoque Cualitativo que es la realización de la investigación en forma descriptiva y de forma observativa, esta metodología se presenta generalmente en investigaciones sociales, pero cabe mencionar que la investigación a realizar reúne las características necesarias para ser puesto en práctica, ya que la mayoría de la investigación se realiza en contacto directo con los actores sociales del sitio en investigación, la información que se requiere es a base de entrevistas, diálogo y observación.

Por lo tanto este enfoque permitirá lograr un proceso adecuado para la obtención de datos que enriquezcan la investigación y den mayor libertad para la selección del diseño a utilizar para esta recolección de datos, esto ayuda al cumplimiento de los objetivos trazados a través de la comprobación.

Las características de investigación cualitativa se detallan a continuación:

1. Trata de conocer los hechos, procesos, estructura y personas en su totalidad.
2. Tiene un enfoque humanista, comprensivo del sujeto.
3. Uso de procesos que no intentan generalizar sino describir.
4. Tiene más un carácter fenomenológico[2] e interaccionista simbólico.
5. Tanto el investigador como el investigado participan en el proceso de producción de conocimientos.
6. La intención de dicho método es solo el estado de la cuestión de un problema. Se pretende comprender un fenómeno o situación problemática.

[2] De la fenomenología que es una ciencia exacta que estudia hechos y realidades.

Dentro de los métodos de la investigación cualitativa que sirven para profundizar en la investigación y complementarla se encuentra:

1- **El método descriptivo:** consiste en evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo. En esta investigación se analizan los datos reunidos, para descubrir así, cuáles variables están relacionadas entre ellas.
La investigación descriptiva describe una situación, un fenómeno, proceso o hecho social para formular en base a esto hipótesis precisas o preguntas acordes a la investigación a realizar.
En nuestra investigación se aplicará al cambio de los usos de suelo en el Centro Histórico de San Salvador, y el bajo índice de uso habitacional.

Este método ayudará en la construcción de los antecedentes de nuestra investigación, y fortalecerá el conocimiento del área a investigar dando mayor claridad de las causas, problemáticas y condicionantes que han llevado al constantes cambio de usos de suelo, al debilitamiento del uso habitacional, identificando pocos usos de este tipo y los que aún se mantienen como mesones.

La realización de esta investigación para que sea ordenada, clara y nos dé la información necesaria partirá de Revisión y evaluación de datos, preparación de un informe escrito donde se presenta lo más notable y apegado a la investigación que se realizará.

2- **El método histórico:** estudia eventos, instituciones involucradas en los procesos de desarrollo del área de estudio, con el propósito de encontrar los orígenes o antecedentes, para comprender el funcionamiento y naturaleza de esta. Partiendo de la idea que las costumbres y forma de vida tienen sus raíces en el pasado reciente.

3- **Método comparativo:** involucra la comparación de diferentes tipos de instituciones o grupos de gente involucradas directamente en el área de estudio y que representa fuentes de cambio para analizar y sintetizar sus diferencias y similitudes. Partiendo del

supuesto que esta diferencias y similitudes permiten conocimientos precisos de ciertos fenómenos, instituciones, estructuras y culturas, como ejemplo: que ha hecho cada uno de los gobiernos municipales para acrecentar o disminuir las ventas informales en el Centro Histórico de San Salvador, en qué periodo han cambiado drásticamente los usos de suelo del Centro Histórico.

4- **Método hermenéutico:** se refiere al intercambio recurrente entre observaciones y presunciones, interpretaciones tentativas, expectativas y verificaciones de datos nuevos, que se desarrollarán en esta investigación con las diferentes visitas de campo.
Estos métodos como se mencionaba anteriormente se utilizarán en las diferentes etapas de la investigación y son con los que se logrará un resultado, real, verídico y actualizado de la investigación.

1.7 APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.

La investigación del tema: "Actualización de usos de suelo y terrenos baldíos con propuesta arquitectónica habitacional para habitantes de mesones, España, San Francisco y Valdivio en el Centro Histórico de San Salvador". Como primer punto Se creara la ficha de "Recopilación de datos para cuadra tipo". Esta permitirá una descripción cualitativa y cuantitativa de edificaciones y predios que se encuentran en la misma, se ira llenando en los diferentes recorridos de las visitas de campo dentro de las 199 cuadras que conforman el Centro Histórico de San Salvador que bajo la inspección visual se actualizarán cada una de las cuadras, identificando su número de lotes y nombres de establecimiento o edificaciones existente

ETAPAS DE DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

Formas de obtención de información para el desarrollo de la investigación

ETAPA I: IMPLEMENTACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Se desarrollará mediante la visita de campo exploratoria.

DESARROLLO

Se realizará mediante recorridos que permitirán la identificación de los diferentes usos de suelos existentes en el Centro Histórico de San Salvador, comparación entre estudio de suelos existente y nueva información recolectada. Se creará la ficha de "Recopilación de datos para cuadra tipo". Esta permitirá una descripción cualitativa y cuantitativa de edificaciones y predios que se encuentran en la misma

RESULTADO

Información actualizada de los usos de suelo del Centro Histórico de San Salvador, permitiendo así realizar un análisis comparativo, confrontado con el estudio de usos de suelo del año2009 y 2013.

Tomando en cuenta el cambio que se ha generado en los usos de suelo de la zona en estudio.

RECURSOS

Recorrido e identificación de campo realizado por investigadores, llenado de fichas por medio de recorrido e inspección visual y toma de fotografías

ETAPA II:
IDENTIFICACIÓN

Se identificarán las actividades que se desarrollan en cada uno de los lotes e identificando los lotes baldíos

DESARROLLO

Se identificarán y analizarán predios baldíos existentes, así como predominio de usos de suelo, edificaciones de interés, patrimonio parques etc., con estudio de suelos actual.

Análisis de muestra de 3 mesones para detección de necesidades

RESULTADO

Detalle de usos de suelo, comerciales, habitacionales, públicos, privados, recreativos, inventario de inmuebles.

Análisis de predios baldíos existentes. Selección de predios baldíos, selección de mesones a someter a estudio.

RECURSOS

Investigación actualizada de usos de suelo realizado por investigadores mediante un análisis en campo de las factibilidades de predios baldíos, libros de apoyo para el estudio de análisis de sitio,

ETAPA III:
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE VIVIENDA TIPO
Selección de terreno para aplicación de la propuesta arquitectónica habitacional para habitantes de los mesones España, San Francisco y Valdivio del CHSS

DESARROLLO

Luego del análisis previo de ventajas y desventajas de terrenos baldíos, e investigación de los mesones seleccionados ubicados dentro del CHSS para obtener datos estadísticos, necesidades, factibilidades. Que nos puedan ayudar para desarrollar la propuesta de vivienda

RESULTADO

Elaboración de propuesta de vivienda que solvente las necesidades generales de las familias que habitan estos mesones, definiendo su tipología.

La propuesta se presentará a nivel de anteproyecto y constará de los Planos Arquitectónicos, de conjunto y acabados secciones, y fachadas, incluyendo plan de oferta.

RECURSOS

Entrevistas, a los habitantes de mesones seleccionados; investigación bibliográfica, visitas de campo, Programas de diseño y representación gráfica, muestra de 3 mesones de la zona analizados en visita de campo, entre otros recursos para diseño y presentaciones arquitectónicas.

1.8 METODOLOGÍA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

METODOLOGÍA DE DISEÑO

El diseño, es el cambio en las cosas hechas por el hombre, para llegar a su definición se divide en dos grandes etapas:

1. **El proceso de diseño**
2. **Y el método de diseño**

El primero permite seleccionar la tipología de organización de la cual dependerá el desarrollo de la información para derivar en una propuesta de diseño arquitectónico, esta requiere del establecimiento de parámetros físicos y espaciales que permitan realizarla de manera coherente, clara y precisa, la selección de un método de diseño , dependerá en gran medida del tipo de estudio que se esté realizando, existen diversas metodologías de diseño que permiten la facilitación de estos procesos y que conllevan a la realización del producto final, en este caso para la investigación y realización de la propuesta arquitectónica a realizar la base será una de las metodologías conocidas y concebidas por el autor Cristopher Jones:

La caja Transparente: Este tipo de metodología de diseño es donde el diseñador o diseñadores generar ideas basadas en la investigación realizada o los conocimientos previos e información que se recibe del exterior.

Sus características son las siguientes[3]:

1. Objetivos variables y criterios de evaluación son claramente fijados de antemano.
2. El análisis del problema debe ser completado antes de iniciar la búsqueda de soluciones.
3. La evaluación es fundamentalmente verbal y lógica (en lugar de experimental).
4. Las estrategias se establecen de antemano.

[3] Según Chistopher Jones Métodos de diseño, descripción de la metodología de caja Transparente.

5. Por lo general las estrategias son lineales e incluyen ciclos de retroalimentación.

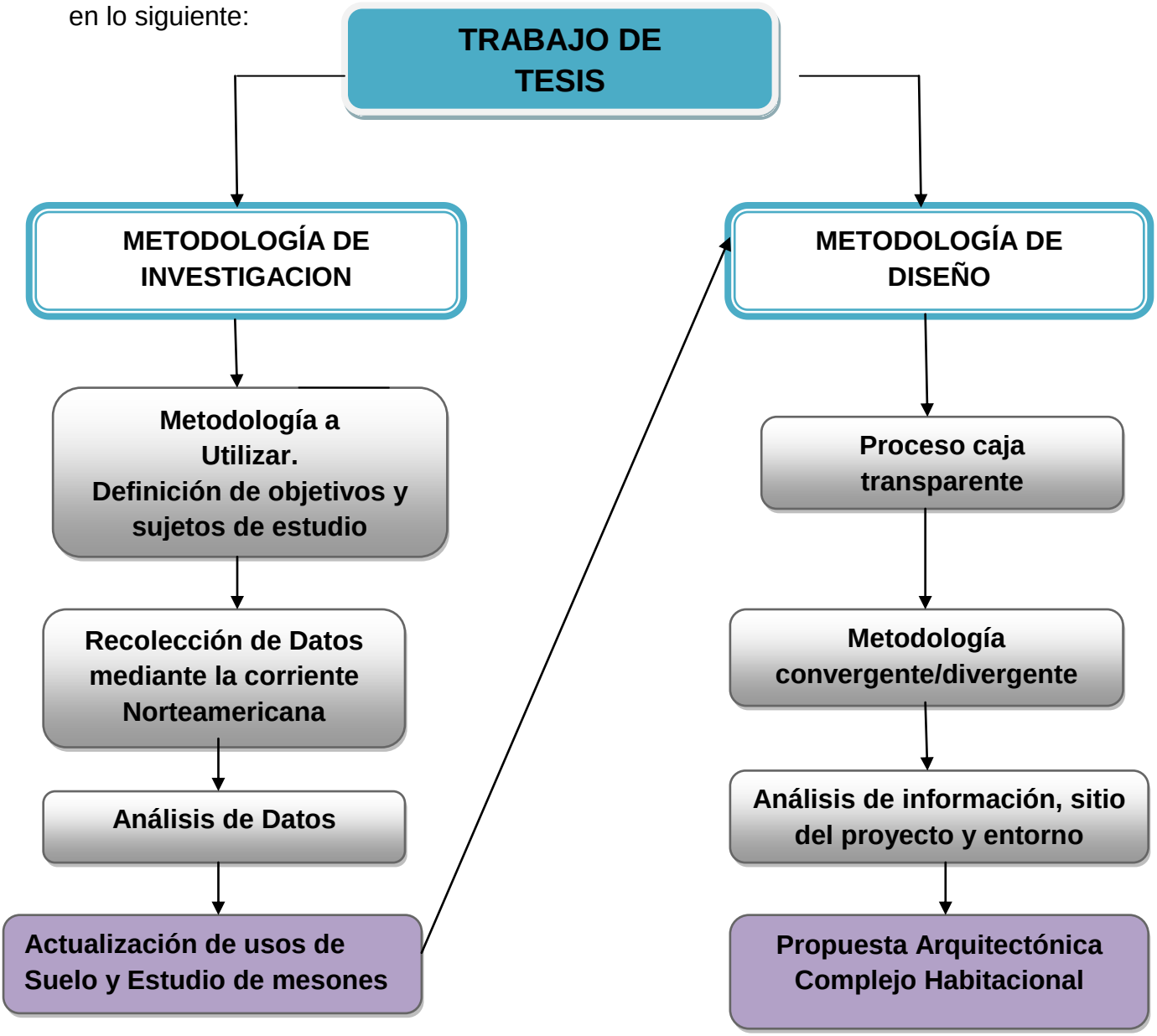
Para el desarrollo de la propuesta que se presenta en el documento el proceso de diseño que más se adapta al proyecto y que permite una adecuada organización de la información presentada, es el proceso de caja transparente, este proceso metodológico reúne las características necesarias para ser aplicadas en el campo de acción , ya que consiste en un estudio en su mayoría de campo, en contacto directo con los actores sociales del sitio en investigación, la información que se requiere es a base de entrevistas , visitas de campo, y fotografías del lugar.

Por lo tanto este enfoque permitirá el desarrollo de un proceso adecuado para la compilación de la información necesaria y así poder presentar una solución arquitectónica de tipo habitacional que cumpla con las condiciones de habitabilidad.

El método a desarrollar buscara de manera óptima lo siguiente:

1. Conocer las necesidades habitacionales de los habitantes de los mesones España, San Francisco y Valdivio ubicados dentro del Centro Histórico de San Salvador.
2. Selección y síntesis de la información recopilada.
3. Conocer la Situación espacial actual de los seleccionados.
4. Análisis de sitio de los predios baldíos para el emplazamiento de la propuesta arquitectónica habitacional.
5. Elaboración de Propuesta Arquitectónica Habitacional que solvente las necesidades detectadas en la recopilación de la información obtenidas en las visitas de campo y entrevistas de los habitantes que residen en los mesones seleccionados.

La aplicación de la metodología de investigación con la metodología de diseño derivara en lo siguiente:



1.9 ETAPAS DE LA METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO PARA EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO

ETAPA I:
ANALISIS DE INFORMACIÓN
Recopilación de información

DESARROLLO

Se recopilara información del área de estudio en el cual nos ayudara a organizar un plan de trabajo para elaborar diferentes herramientas que nos facilitara las visitas de campo programadas con la intención de actualizar usos de suelo para identificar terrenos baldíos a evaluar y seleccionar mesones a intervenir

RESULTADO

La visita de campo ayudará a tener un panorama más amplio a la hora de presentar una propuesta arquitectónica, ya que se tendrán en cuenta los condicionantes físicos y espaciales que cada terreno en estudio presenten

RECURSOS

Por medio del llenado de fichas para predios Baldíos y entrevistas a usuarios de seleccionados para la detección de necesidades.

ETAPA II:
SELECCIÓN DEL TERRENO

Se seleccionarán los predios baldíos que reúnan los requisitos de evaluación en el análisis de sitio

DESARROLLO

Con la ayuda de la actualización de usos de suelo se identificarán y analizarán predios baldíos existentes, para poder seleccionar el terreno, de acuerdo a las condiciones más óptimas que esté presente para el desarrollo del complejo habitacional

RESULTADO

Elección del predio baldío que reúna las características de habitabilidad básicas para poder desarrollar el complejo habitacional

RECURSOS

Con el plano actualizado de los usos de suelo obtenido mediante los recorridos de campo se identificó predios baldíos y sus factibilidades, libros de apoyo para el estudio de análisis de sitio, Alcaldía Municipal de San Salvador y FUNDASAL con información que proporcionen.

ETAPA III:
DESARROLLO DE PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL

Selección de terreno para aplicación de la propuesta arquitectónica para los habitantes de los mesones España, San Francisco y Valdivio mesones del CHSS

DESARROLLO

Se desarrollaran los cuadros de necesidades, fichas topológicas, anteproyecto arquitectónico que ayuden a representar de manera gráfica el complejo habitacional.

RESULTADO

Consolidación del anteproyecto arquitectónico en predio baldío seleccionado

RECURSOS

Entrevistas a habitantes de mesones España, San Francisco y Valdivio, visitas de campo, Programas de diseño digital para la presentación gráfica.

1.10 PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN OBTENIDA.

La información obtenida analizada e interpretada se presentará en 8 capítulos que conformarán el trabajo de investigación y se esquematizarán de la siguiente manera.

TÍTULO:

"ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELOS Y TERRENOS BALDíOS CON PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES, ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR"

CAPÍTULO I

Generalidades

- ✓ Planteamiento del problema.
- ✓ Justificación.
- ✓ Objetivos general y específico.
- ✓ Alcances y Límites.
- ✓ Formulación de Preguntas
- ✓ Metodología de investigación
- ✓ Descripción de actividades, presentación de la información

CAPÍTULO II

Marco Teórico

- ✓ Conceptos específicos.
- ✓ Marco Histórico del Centro Histórico de San Salvador
- ✓ Transformación de los usos de suelo
- ✓ El Uso de suelos en el Centro Histórico de San Salvador, estudio previo, 2009.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS, PRESENTACIÓN Y COMPARACIÓN DE RESULTADOS

- ✓ Estudio actualizado de usos de suelo Fase I y II
- ✓ Descripción de actividades, mayoritaria y minoritaria
- ✓ Porcentajes de tipologías de uso.
- ✓ Realización de planos descriptivos de uso de suelo.
- ✓ Simbologías
- ✓ Análisis comparativo de uso de suelo estudio actual con estudio 2009.

CAPÍTULO IV

ESTUDIO MESONES

- ✓ Plano de mesones en el CHSS, identificaciones de mesones a estudiar.
- ✓ Selección de mesones no organizados.
- ✓ Análisis del entorno, mesones no organizados.
- ✓ Ubicación de mesones no organizados
- ✓ Descripción de mesones a estudiar.
- ✓ Síntesis de mesones no organizados
- ✓ Selección de mesones organizados.
- ✓ Análisis del entorno de mesones organizados
- ✓ Ubicación de mesones organizados
- ✓ Descripción de mesones organizados.
- ✓ Proceso de organización de mesones
- ✓ Intervención de mesones organizados
- ✓ Comparativo de mesones organizados y no organizados.
- ✓ Justificación del estudio.

CAPÍTULO V

SELECCIÓN DE TERRENO BALDÍO PARA PROPUESTA HABITACIONAL

- ✓ identificación de predios baldíos dentro del CHSS.
- ✓ Criterios de identificación y selección de terrenos baldíos.
- ✓ Metodología de escogitación de terreno baldío.
- ✓ Proceso de identificación y evaluación de predios baldíos para el desarrollo de propuesta habitacional
- ✓ Fichas de predios baldíos y cuadro evaluativo

CAPITULO VI

ANÁLISIS DE SITIO Y SELECCIÓN DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

- ✓ Análisis de sitio de predios baldíos adecuados.
- ✓ Selección de sitio para el desarrollo de propuesta habitacional
- ✓ Análisis específico de terreno seleccionado
- ✓ Análisis de tipologías implementadas en el CHSS
- ✓ Datos para la propuesta de diseño. (Listado de necesidades, población y condición socioeconómica).
- ✓ Selección de tipología a implementar en propuesta habitacional
- ✓ Proceso de diseño (metodología)
- ✓ Justificación de selección de diseño y tipologías.
- ✓ Normativas y condiciones que rigen el diseño-.

CAPÍTULO VII

PROCESO DE DISEÑO

- ✓ Generalidades
- ✓ Conceptualización de diseño.
- ✓ Programa de Necesidades.
- ✓ Fichas Topológicas
- ✓ Descripción de áreas y espacios
- ✓ Zonificación del terreno
- ✓ Programa Arquitectónico y diagrama de flujo
- ✓ Emplazamiento del edificio.

CAPÍTULO VIII

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA Y PRESUPUESTO

- ✓ Planta de conjunto y techo
- ✓ Plantas Arquitectónicas.
- ✓ Plano de Elevaciones.
- ✓ Plano de Secciones
- ✓ Planta de Acabados.
- ✓ Plano de Instalaciones Eléctricas e Hidráulicas
- ✓ Presentaciones Arquitectónicas
- ✓ Presupuesto

1.11 DESCRIPCIÓN DE ACTIVIDADES

CAPÍTULO I.

Se presentan las generalidades de la investigación tales como el planteamiento del problema a resolver, justificando por qué se quiere realizar la investigación, fijando el objetivo general con los objetivos específicos que se podrá lograr mediante los alcances y límites, para poder responder las interrogantes que se han planteado, además de la descripción de actividades.

CAPÍTULO II.

Se recopilarán datos históricos acerca del lugar donde se realizará la investigación; profundizando acerca de la problemática que acontece en el Centro Histórico de San Salvador, cómo ha evolucionado a través de los años, ahondando en los factores que han contribuido al estado actual del uso de suelos y añadiendo datos del análisis del estudio previo realizado en el año 2009.

CAPÍTULO III.

Con la recopilación de datos obtenida a través de la investigación previa se presentarán los resultados que se obtuvieron mediante los recorridos realizados en el Centro Histórico de San Salvador que nos ayudarán a la identificación de los usos de suelo y el inventario general de predios baldíos; detectando preliminarmente los factores por los que se han dado estos cambios, Obteniendo como resultado los planos modificados de las 199 cuadras que constituyen el Centro Histórico de San Salvador, y la realización y presentación de los planos generales de cada uno de los usos de suelo que se desarrollan en la actualidad en el CHSS y se realizará un análisis comparativo de los usos de suelo entre el levantamiento actual y el elaborado en el año de 2009

CAPÍTULO IV.

Se presentará una breve reseña histórica de los mesones en El Salvador, factores que los ocasionaron y su desarrollo en el Centro Histórico de San Salvador, mediante la identificación de los usos de suelo. Se seleccionaran 3 mesones no organizados y dos mesones organizados, los mesones no organizados serán objeto de nuestro estudio para poder desarrollar el análisis de las condiciones socioeconómicas y físico espacial, de las familias que habitan en estos lugares. Y poder elaborar una respuesta que tenga como objetivo cumplir con las necesidades que poseen estas familias.

CAPÍTULO V.

En este capítulo para la conceptualización del diseño arquitectónico se utilizara la información recabada en el capítulo anterior (Estudio de Mesones) donde se analizó y e investigo las condiciones de habitabilidad de 3 mesones no organizados que designaremos como la población de diseño y 2 organizados que servirán como muestra ejemplo del desarrollo de una propuesta habitacional en el CHSS, El estudio de los mesones España, Baldivio y San Francisco serán la muestra a ser utilizada para definir lo siguiente: **Población, Nivel socioeconómico, Condiciones de habitabilidad y Carencias.**

CAPÍTULO VI.

Previo al estudio ejecutado se realizará la primera evaluación de 5 terrenos baldíos que se seleccionaron en el capítulo anterior, que hayan cumplido con las características con las cuales se pueden desarrollar complejos habitacionales; entre los cuales están: relación del terreno con el entorno, instituciones de apoyo cercana, área del terreno apta para el desarrollo de complejos habitacionales, contaminación, vías de acceso, topografía y entorno social, y luego se dará un diagnóstico del predio que mejor se adapte a las necesidades de la población en estudio.

CAPÍTULO VII.

Se elaborará la conceptualización del diseño, en base al programa de necesidades y programa arquitectónico cuya información fue recopilada en el capítulo 6, describiendo áreas y espacios mediante las fichas topológicas; esto ayudará a la zonificación general de terreno y esquemas de circulación, y ayudará a la elaboración de la propuesta arquitectónica.

CAPÍTULO VIII.

Se elaborara el anteproyecto que contendrá los planos arquitectónicos, de acabados, conjunto, secciones y elevaciones. También contendrá las propuestas para las instalaciones hidráulicas y eléctricas de la propuesta y una representación gráfica de modelado por computadora en tres dimensiones, Presupuesto, conclusiones y recomendaciones del trabajo de investigación.

1.12 CONCLUSIÓN

De lo anterior puede dar como indicado la recopilación de la información necesaria para el desarrollo de la investigación, los objetivos clave de la investigación y el enfoque que llevara la realización de esta, se realizara una ficha de usos de suelo que permita la identificación de los usos de los diferentes inmuebles, el objeto de estudio de esta investigación es la realización de un estudio de usos que determine el decrecimiento habitacional, y que dé parámetros para la identificación de posibles lugares donde desarrollar un proyecto de vivienda, para la mejora de los habitantes del Centro Histórico de San Salvador que viven en hacinamiento y baja calidad de la infraestructura o para aumentar el uso habitacional, por ello para la obtención de la información es necesario el llenado de fichas de campo e identificación de predios baldíos e identificación de mesones que podrían ser sujeto de estudio para la realización de una propuesta de tipo habitacional.

CAPITULO II

MARCO CONCEPTUAL, ANTECEDENTES Y SINTESIS DE ESTUDIO PREVIO 2009 DE USOS DEL SUELO EN EL CHSS





2.0 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CENTRO HISTÓRICO

Para 1542, cuando se concede a San Salvador el título de ciudad (llamado anteriormente villa) contaba con unas cincuenta familias españolas y 29 mil indígenas. La población del país representaba, entonces unas 50 mil personas, tan solo el 40 % del número de habitantes al momento del descubrimiento.

En 1594, la pequeña urbe cuenta con 3500 habitantes –entre españoles, ladinos, indígenas y negros-. Para los años de 1700-1730, vivían dentro de San Salvador unas 8,048 personas, entre españoles, indios, ladinos y mulatos. En 1810, según el historiador guatemalteco Domingo Juarros, la ciudad posee unas 12,100 personas de las cuales 614 eran españolas; 585 indígenas y las restantes 10,860 eran pardos o mulatos.

Entre 1571 y 1574, la provincia cuenta con unos 750 pobladores citadinos y alrededor de cincuenta mil indios.

Entre 1849 y 1853, las veinte mil personas que habitaban en la ciudad, se hallaban repartidas y organizadas en los barrios El Calvario, El Centro, El Terrenate (o San Esteban), Santa Lucia, La Presentación, Candelaria, La Ronda (ahora Concepción) y La Vega (o Los Remedios). Y para el año 1893[1], ya existían cincuenta mil habitantes, y así sucesivamente la denominada ciudad se duplicó, y triplico en población a medida que pasaba el tiempo debido principalmente al crecimiento económico y su centralización en la ciudad capital, hasta tener 1, 567,156 habitantes según el último censo registrado en el año 2013 por la DYGESTIC

Los sucesos políticos, económicos y sociales ocurridos en el país, desde su conquista y la fundación de sus ciudades, marcaron la historia a través de épocas en las cuales se reflejó la vida, costumbres y pensamiento de las personas.

[1]"San Salvador, el esplendor de una ciudad. 1880-1930" Gustavo Herodier 1997

Es la ciudad de San Salvador la que sirvió de escenario para muchos de estos sucesos de índole social, económica y político debido principalmente a la importancia y poderío que alcanzó a lo largo de su desarrollo, llegando a la centralización de la mayoría de estas actividades dentro del territorio nacional.

Dentro del Centro Histórico de San Salvador, la vivienda se ha ido deteriorando con el tiempo, debido a diversos factores, entre los cuales, se hace mención de los siguientes:

Para la década de los años 50, s y 60, s del siglo XX la mayoría de sus propietarios se desplazaron del centro de la ciudad hacia nuevas zonas de mejor calidad ambiental, alquilando sus antiguas residencias a grupos de familias de menor ingreso económico. Este fenómeno dio paso a que los residentes se inclinaran en el cambio de uso habitacional por el uso comercial; siendo el alquiler a un precio mucho más elevado que el alquiler antes mencionado.

Por lo tanto, siendo los nuevos residentes en su mayoría inquilinos y además personas pertenecientes al sector popular, la falta de mantenimiento por parte de sus propietarios, se ha ido acentuando visiblemente en el deterioro de los inmuebles.

Recordemos que para 1978, los incendios que se propagaron en el centro de la ciudad, alarmaron a medianos y pequeños comerciantes e inclusive inquilinos de mesón. "Además los diferentes terremotos ocurridos a partir de la segunda mitad del siglo XX, como el de1986, tuvo como epicentro la ciudad de San Salvador, impactando fuertemente en las edificaciones del Centro Histórico y su entorno. Disminuyendo significativamente el número de mesones, y dejando "30,080 unidades inhabitables, 31,922 parcialmente habitables, de los cuales 9,000 unidades correspondían a familias residentes en cerca de 800 mesones totalmente destruidos". Obviamente en los mesones parcialmente habitables, sus ocupantes, debido al mal estado en que se encuentra la construcción, se ven obligados a vivir en condiciones de inseguridad.

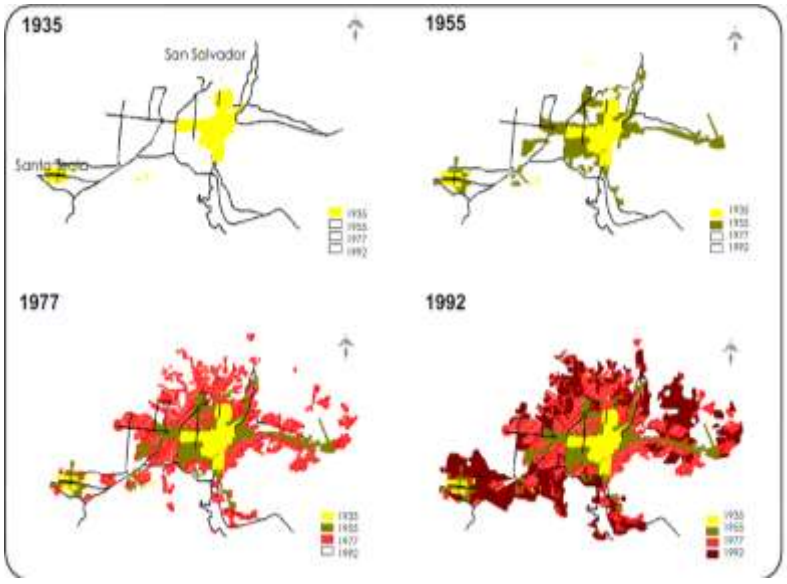
En el peor de los casos, mesones en los que el suelo urbano está siendo subutilizado, como por ejemplo tenemos: el mesón San Esteban, en el cual, la comunidad levantó precarias construcciones provisionales con lámina acanalada y madera. Pues el terreno de éste, antes del terremoto del 65, fue utilizado por una escuela, la cual se trasladó después del sismo, al terreno de enfrente (poniente del mesón). Dando oportunidad al establecimiento de la comunidad hace aproximadamente 27 a 30 años.

Uno de los requerimientos más importantes para el ser humano como lo es la privacidad; en estas familias, dicho requerimiento es casi inexistente, pues comparten baño comunal, el cual fue proporcionado por la Alcaldía de San Salvador (propietaria del terreno) y además sus piezas se encuentran separadas únicamente por deterioradas láminas acanaladas o desechos de materiales de construcción o envolturas de productos del comercio.

Sin lugar a duda la falta de recursos económicos, es uno de los aspectos principales que permite que esta población de cabida al conformismo de habitar en condiciones tan precarias, pero al mismo tiempo, desean en su interior espacios en los que puedan satisfacer sus necesidades básicas dignamente.

2.1 EL MUNICIPIO CONFORMADO Y EL CHSS: EVOLUCIÓN Y TIPOLOGÍA URBANA RECIENTE.

El Centro Histórico de San Salvador fue diseñado urbanísticamente bajo un plano ortogonal, el cual se caracteriza porque todas las calles se cortan en ángulo recto, Su idea básica se remonta a la época colonial. El plano ortogonal presenta grandes ventajas: fácil parcelamiento, posibilidades de expansión regular y regularidad; pero también, para el mundo de hoy, tienen desventajas, sobre todo relacionadas con el tráfico de vehículos: mala visibilidad en los cruces, dificultades en el cambio de sentido, problemas de congestión en el centro y dificultades para conectar el centro y la periferia.

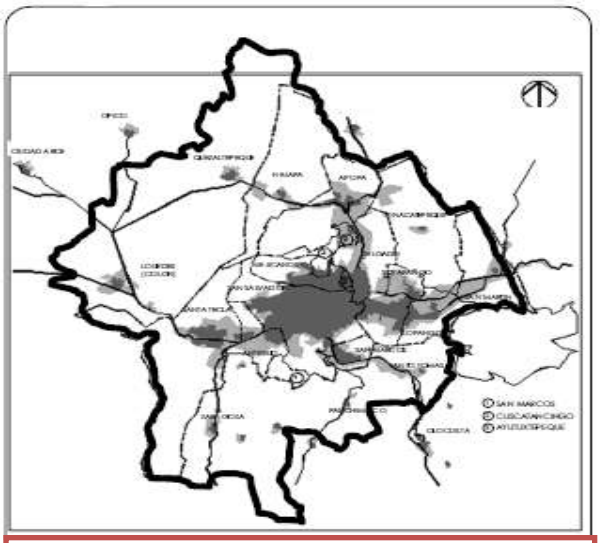


MAPA 1
Evolución de la ciudad 1935-1992
Fuente: OPAMSS 2003

Al finalizar la primera mitad del siglo XX, podría decirse que San Salvador era una ciudad relativamente compacta y restringida en su expansión al área central histórica.

Presenciaba un proceso de crecimiento longitudinal hacia el occidente, con un uso de suelo residencial y hacia el oriente, con un uso de suelo industrial probablemente determinado por la presencia de caídas de agua y, posteriormente, por ser la salida hacia el aeropuerto, instalado en los años 1940, y conexión con la línea ferroviaria de comunicación hacia el oriente del país. Los cascos urbanos de los actuales municipios metropolitanos no estaban aún integrados físicamente a la expansión del centro de la ciudad, constituyendo más una red de satélites en torno de un centro, que una gran aglomeración urbana, como es hoy el caso (Cuervo, 2002).El mapa 2

muestra la evolución y el crecimiento que ha tenido la ciudad desde la década de los 30 del siglo XX.



MAPA 2.
Expansión Urbana de la ciudad de San Salvador (1983-1997)
Fuente: Ferrufino, 2001

En los últimos años del siglo XX, el territorio "edificable" alrededor de la ciudad había sido completamente consumido, y la expansión de las construcciones comienza a dirigirse a otros lugares, embistiendo territorios de alto valor paisajístico en las colinas de los cerros que rodean la ciudad o cerca de las últimas áreas significativas con cobertura forestal.

Éstas son principalmente fincas de café de sombra, las cuales se comportan como un sustituto cercano de los bosques tropicales, contribuyendo a mantener las funciones hidrológicas, afectando de esta forma el de usos de suelo del Centro Histórico de San Salvador ya que los usos que anteriormente eran habitacionales pasaron a ser en su mayoría comerciales o mixtos, conservando la función de habitabilidad aquellas casas que fueron abandonas y posteriormente retomadas para convertirse en mesones.

El periodo entre 1965 y 1979 fue una fase de gran expansión de la ciudad debido al crecimiento industrial, al "boom" del sector de la construcción y al rápido brote de asentamientos ilegales, los cuales fueron una expresión del importante crecimiento de la población durante estos años. Durante este periodo el desarrollo económico y la centralización de la riqueza fueron uno de los factores que influyeron en la alta densidad poblacional de San Salvador. Aparecen formas incipientes de contaminación en la ciudad principalmente por las industrias establecidas alrededor, sin programas de control de desechos, especialmente aquellos vertidos a ríos.

En los años '70 se inició un periodo de fuerte inestabilidad social en el país, lo que llevó a 12 años de guerra civil (1980-1992). Pese a la falta de inversiones en la capital, la ciudad continuaba creciendo, especialmente los asentamientos informales, debido a la intensificación de las migraciones de las zonas afectadas por el conflicto armado. En 1975, en la ciudad ya estaban asentadas 150 comunidades marginales que representaban el 90.91% del total nacional de comunidades, en las que habitaban 50,908 personas, el 90.95% del total de población de las comunidades a nivel nacional. La carencia de servicios básicos de la población de estas comunidades, que representaba el 9.01% del total de población urbana, impacta ambientalmente principalmente a la calidad de vida (enfermedades gastrointestinales, de la piel, etc.) y a los ecosistemas (contaminación de ríos y quebradas por vertidos líquidos o desechos sólidos que el sistema formal no logra recolectar).

Asimismo y a pesar de la "desaceleración" de la economía nacional, el sector formal de la vivienda ha tenido importantes repercusiones en el crecimiento de la ciudad, especialmente en la década de los '90 cuando se construyeron más de 180,000 viviendas en proyectos dirigidos a los sectores medios-bajos en los municipios de la periferia "lejana" de San Salvador. Según el Ministerio de Economía, en diez años se construyó el 34% del parque habitacional existente, incrementándose la producción de vivienda en 12,000 unidades.[2]

Después de la firma de los Acuerdos de Paz en 1992, San Salvador experimenta una constante expansión. Se invierte grandemente en la ciudad, especialmente en el sector privado de vivienda para sectores de ingresos medios y altos, comercio y entretenimiento (centros comerciales, cines, restaurantes, etc.). Las inversiones públicas se concentraron especialmente en la apertura de nuevas vías de transporte dentro de la ciudad.

[2] Ferrufino ,2001

Es pues durante la segunda mitad del siglo XX, que se conforma funcionalmente y legalmente el AMSS, consolidando su papel como principal centro económico y demográfico nacional, llegando a representar el 42% del PIB nacional y el 31% de la población total en 1999 (Cuervo, 2002)

Partiendo del centro consolidado de San Salvador, conformado por 58 manzanas y denominado: "Centro Ciudad". Limita al Norte por la 3a calle poniente y oriente; al Sur, por la 6a calle poniente y oriente y la Gerardo Barrios; al Oriente con la 8a avenida norte y sur; y al Poniente con la 11a avenida sur y norte. Dicho anillo fue el asiento colonial en 1525 y por lo tanto, origen de expansión de lo que hoy en día es, la ciudad capital de San Salvador.

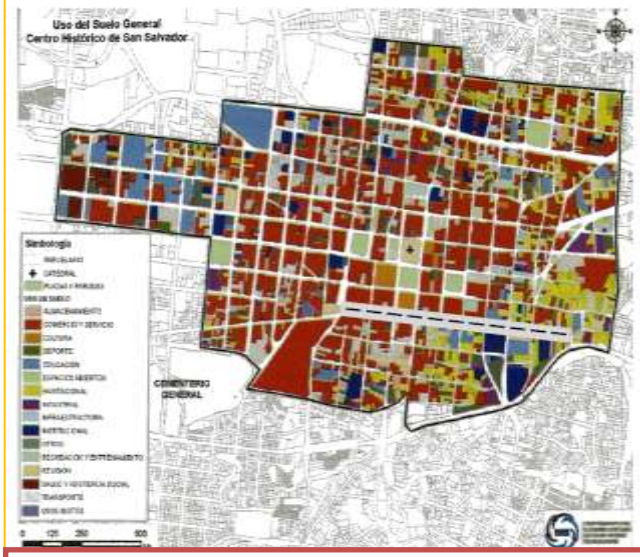
El sector Centro Ciudad posee una gama de edificaciones decretadas por SECULTURA como patrimonio cultural por su simbolismo e historicidad cultural. Caracterizándose a la vez por su actividad comercial, ya que únicamente cuenta con "59 unidades habitacionales entre ocupadas y desocupadas, de las cuales 25 se encuentran distribuidas en 3 mesones a pesar de los fuertes limites naturales, el área urbana en la segunda mitad del siglo XX se ha expandido descontroladamente en todas las direcciones

SEGUNDO ANILLO, conformado por 140 manzanas y denominado: "Centro Consolidado". Dicho Centro conforma el perímetro del primer anillo conocido como: Centro Ciudad. El Centro consolidado se encuentra subdividido en 4 sectores: Sector Norte, Sector Sur, Sector Poniente y Sector Oriente, Dicho centro aunque no se caracteriza por contener "monumentos con mayor valor histórico, los análisis desarrollados han mostrado, cómo la relación entre funciones productivas, habitacionales y comerciales están más equilibradas donde las condiciones orográficas lo permitieron, y lo que era una ciudad compacta comenzó a denominarse Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), esto debido a que el centro compacto no cumplía con todas las necesidades espaciales que la población necesitaba.

2.2 EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR Y LOS USOS DEL SUELO

Uso de suelo General en el Centro Histórico de San Salvador.

En la primera mitad de siglo XX, antes de que el Centro Histórico fuera abandonado por sus pobladores más adinerados, cumplía para la ciudadanía capitalina y para la Población salvadoreña, una serie de funciones propias de la capital de la Republica: función institucional, comercial, habitacional, cultural, administrativa, recreativa, etc. Hoy día, solamente un 26.7% del suelo, está siendo utilizado para estos fines. En la actualidad, el territorio del CHSS, está dedicado mayoritariamente a diversas actividades relacionadas con el intercambio de bienes y servicios, las cuales utilizan un 48.63% del total del suelo y un 3.39% para almacenamiento de los productos transables. Esto indica, que el comercio y servicio está asentado en un 52.02%. Más de la mitad del suelo del CHSS, ha sido cubierto por esas actividades[3]



MAPA 3
Uso de suelo general del CHSS
Fuente: FUNDASAL (2009)

Llama la atención el cambio radical que ha supuesto esta transformación de los usos, ya que de ser un centro histórico con usos de suelo combinados, se ha transformado en un área altamente comercial. Este cambio se debió a las siguientes razones:

a) Crecimiento económico centralizado en la capital, ocasionando migraciones hacia ella y por ello un aumento significativo de la población.

[3]"Usos del Suelo en el Centro Histórico de San Salvador. (Foro permanente por el desarrollo integral del Centro Histórico de San Salvador) Ana Silvia Menjívar de Síntigo/ Pág. 71/ I Edición/ FUNDASAL.

b) Desastres naturales: El terremoto del año 1986 dañó severamente la zona y, debido al aumento del desempleo en el país, ha sido ocupada por una gran cantidad de comercio informal, los edificios dañados fueron inhabilitados, los destruidos sustituidos con otros usos de suelo diferentes al inicial, muchas viviendas deshabitadas quedaron a merced de indigentes, y las destruidas se convirtieron en terrenos baldíos y complejos de apartamentos.



Imagen 1.
Ruinas del Edificio Rubén Darío.
Fuente: la prensa gráfica (1986)

c) Inundaciones: Cada invierno, ocurren inundaciones en distintas zonas del municipio de San Salvador, especialmente en la zona sur de la capital, afectando generalmente los barrios históricos de La Vega, Modelo, Candelaria, San Esteban, los cuales son atravesados por el río Acelhuate y sus afluentes. Ocasionando deterioro en las edificaciones antiguas siendo las más afectadas la población residente en estas zonas que en su mayoría son del sector del comercio informal

d) Degradación Ambiental. La relación entre crecimiento urbano, degradación y riesgos ambientales aunque presente desde hace algún tiempo se ha hecho más evidente recientemente, expansión de la ciudad que se ha dado a tal grado de urbanizar cordilleras, faldas de cerros provocando zonas de riesgo como deslaves o derrumbes; con la permeabilidad provocada por dichas construcciones en épocas de lluvia los habitantes de gran parte de la zona sur del Centro Histórico, son quienes sufren las consecuencias debido a que la escorrentía es mayor que la capacidad para la que se ha diseñado en sus inicios la ciudad, por lo tanto la función habitar del Centro Histórico de San Salvador se ve disminuida de esta manera ya que la mayoría de terrenos que cumplen esta función están en riesgo potencial y vulnerabilidad debido a la degradación ambiental y los peligros sociales.

e) Formulación de Planes de Ordenamiento y Desarrollo del Territorio

Otro factor importante que determina la utilización de los usos de suelo en el Centro Histórico de San Salvador son los planes que se han formulado para el ordenamiento y desarrollo territorial.

Por lo cual se puede mencionar el PLAMADUR AMSSA. Que, tiene entre sus proyectos el Plan de Rescate del Centro Ciudad (PRCC). Teniendo como objetivo "la identificación de las intervenciones que permitan conciliar las exigencias del desarrollo socioeconómico con las de la conservación del patrimonio edilicio histórico, garantizando de esta forma el inicio de un impostergable proceso de recalificación del Centro antiguo, debido a que la función comercial formal e informal está reemplazando la existencia de antiguas funciones como la institucional y habitacional; pero dicha mono funcionalidad puede ser aun revertida, porque sus análisis de uso de suelo han comprobado la existencia de lotes baldíos en los cuales se podrían construir, así como la presencia de numerosos espacios subutilizados a los cuales se les podría cambiar su uso. A esto se le suma la existencia de "540 edificios antiguos, cuya precariedad en sus materiales constructivos y transformaciones causadas por la presión de las funciones comerciales son los factores que favorecen la degradación de los edificios históricos más frágiles

2.3 PLANES IMPULSADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR Y EN EL ÁREA METROPOLITANA.

Mediante los planes que a continuación se presentan se pretendió y aun se pretende potenciar las fortalezas de la ciudad y del Centro Histórico mismo, así como la identificación de usos de suelo, actividades predominantes y el mejoramiento de su imagen urbana, a base de análisis de la ciudad, posibles cambios y desarrollo a futuro de esta.

*Metroplan 80 (1980)

*Metroplan 2000 (1991)

*Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador Ampliada (PLAMADUR-AMSSA, 1997)

*Plan Maestro de Transporte Metropolitano (PLAMATRANS)

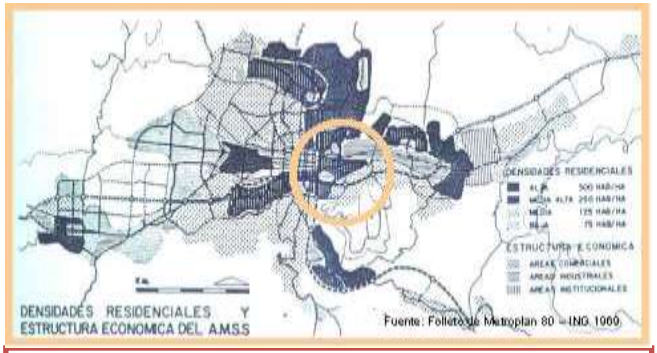
*Plan de Desarrollo Territorial (PNODT 2004)

*Plan de Ordenamiento y Desarrollo Territorial de la Sub Región Metropolitana de San Salvador (2010)

A continuación se describe de manera general los planes anteriormente mencionados:

2.3.1 METROPLAN 80

Elaborado en 1969, es uno de los ejemplos más completos de planes de desarrollo, y permite ver cómo las funciones económicas se conciben en relación al espacio.



MAPA 4. ETROPLAN 80
Fuente: FUNDASAL (1980)

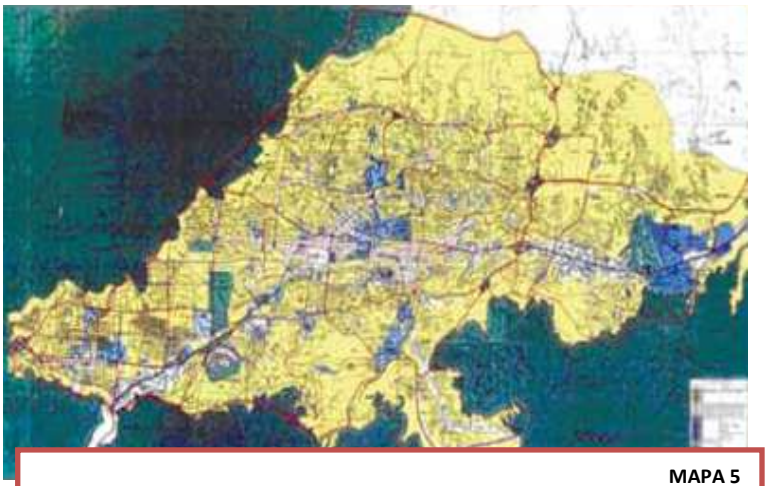
El análisis de este plan señalaba, entre otras cosas, que el Área Metropolitana de San Salvador A.M.S.S. (cuyo nombre fue adoptado de esta manera en este plan) tenía la mayor dotación en infraestructura y servicios urbanos que el resto de las capitales de la región centroamericana, además de la mayor producción económica de esa época, proyectando mayor potencial de mercado y empleo en base al tiempo y la distancia, lo que llevó a que se previera un desbordamiento territorial de la ciudad.

Por lo cual el Metroplan 80, señalo como punto clave para el AMSS, su conformación a partir de la ciudad San Salvador y municipios vecinos como: Mejicanos,

Cuscatancingo, Ciudad Delgado, Ayutuxtepeque, Soyapango, Ilopango, San Marcos, Antiguo Cuscatlán y Nueva San Salvador (Actualmente Santa Tecla).

La conformación del AMSS fue uno de los puntos señalados en el Metroplan 80, así como la necesidad de una planificación a escala metropolitana por el crecimiento que se estaba teniendo y la gran demanda poblacional que se comenzaría a dar y por consiguiente de infraestructura y espacios de desarrollo que permitirían el adecuado flujo de actividades. Pero este plan tuvo limitada incidencia en el Estado, sobre todo en temas de infraestructura vial y desarrollo de vivienda popular.

2.3.2 METROPLAN 2000



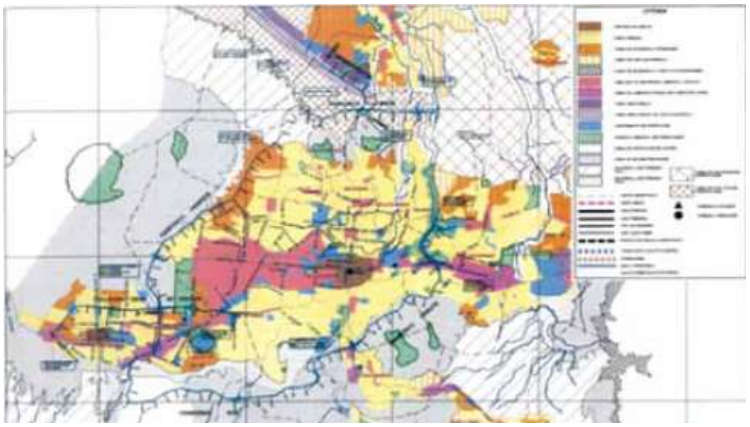
MAPA 5
Metroplan 2000.
Fuente: OPAMSS 1989

Creado en el año 1989, fue más limitado que su antecesor pero probablemente tuvo mayor repercusión pues, basó en la formulación de esquemas de zonificación de suelos para actualizar las propuestas hechas en Metroplan 80, además de facilitar la operatividad de instituciones como el COAMSS/OPAMSS que serían las instituciones reguladoras de las obras físicas que se realizarían en los municipios del AMSS, el COAMSS como institución política y la OPAMSS como institución técnica. En este plan no se incorporó la gestión de los suelos ni la propuesta de inversión de infraestructura, se basó únicamente en la regulación de suelos a base de esquemas de zonificación para la posible implementación de planes de desarrollo.

Tampoco incorporó el establecimiento entre el ordenamiento nacional y local, es decir no había una relación entre las propuesta a nivel local y nacional que dieran las

líneas base de la existencia de coordinación entre ambos desarrollos o políticas de ordenamiento.

2.3.3 PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO DEL ÁREA METROPOLITANA DE SAN SALVADOR AMPLIADA (PLAMADUR-AMSSA, 1997)



MAPA 6.
PLAMADUR 1997
Fuente: VMVDU-MOP 1997

Fue una evolución en cuanto al Metroplan 2000, contando además de la planificación urbana, la rural, buscando una integración de las actividades y proponiendo subsistemas autónomos pero complementarios entre sí , propuso una ciudad con base en los servicios, la generación de espacios abiertos ambientalmente protegidos que ayudaran en la planificación de los diferentes usos de suelo para lograr una ciudad equilibrada y que esto derivara en una mejora de la imagen de AMSS, y por lo tanto se protegieran los ecosistemas existentes sin sub-utilizar o mal utilizar los suelos en una actividad que no es adecuada para el lugar y su entorno, además de la urgencia en la intervención de espacios urbanos en deterioro sobre todo en el Centro Histórico de San Salvador.

Como sucedió con el METROPLAN 80, no logró la profundización ni la transformación necesaria para la implementación por falta de coordinación institucional e interés política y económica.

2.3.4 PLAN MAESTRO DE TRANSPORTE METROPOLITANO (PLAMATRANS)

Incluido dentro del PLAMADUR-AMSSA pero desarrollado independientemente, es una de las herramientas que más resultados ha dejado, porque se ha llevado a cabo su implementación con apoyo de la inversión pública (MOP).

Actualmente se tomó en cuenta en el trazo final del anillo periférico elaborado en 1998 y en donde se tomaron en cuenta propuestas realizadas en el plan maestro de transporte, la alternativa del anillo periférico se planteó con estudios que datan de los años 60s y que luego fue reiterada por el PLAMATRANS, En esta nueva propuesta se incluyeron los factores ambientales, de crecimiento urbano y de afectación de derechos de vía. Dicha obra tiene entre sus beneficios ahorro de tiempo para los conductores, ahorro de combustible, menos congestionamiento y generación de alternativas con otras vías alternas.

Siendo los objetivos de este plan los siguientes:

• Cierre y ampliación de la red existente, eje de penetración de alta capacidad en sentido este-oeste, anillos internos y externos, pasos a desnivel.
• Reordenamiento del tráfico vehicular, jerarquización de la red.
• Lineamientos generales para el reordenamiento institucional y funcional del transporte colectivo.
• Propuesta preliminar de corredores de transporte masivo al largo plazo.
• Diagnóstico y control de contaminación ocasionado por el tráfico.
• Reubicación de terminales de transporte interurbano

2.3.5 PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL (PNODT 2004)

La incorporación de nuevos elementos además de los mencionados en los planes de desarrollo urbano referidos anteriormente, indica la necesidad de integrar los diferentes elementos de la planificación del territorio, la del fortalecimiento del marco técnico y legal para la implementación real y productiva de los planes de desarrollo

territorial a nivel local y nacional, que estos a la vez sean complementarios entre sí, además de considerar la gestión de la tierra y la participación ciudadana como otra forma de planificación del territorio.

El PNODT se enfoca en dar los principios rectores de la acción institucional en materia de ordenamiento y desarrollo territorial; se propone una estrategia específica de intervención sobre el territorio en atención a sus problemas y oportunidades, y a las demandas sociales existentes; presenta una propuesta de regionalización del país a los fines del ordenamiento y desarrollo territorial y, realiza una propuesta de fortalecimiento institucional para el desarrollo de la Política Territorial.

2.3.6 PLAN DE ORDENAMIENTO Y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA SUB REGIÓN METROPOLITANA DE SAN SALVADOR (2010).

Enfocada puntualmente en los 14 municipios que conforman el AMSS, es un documento de planificación y de desarrollo de los usos del suelo y de la planificación de los municipios de una forma más integral y en concordancia con las actividades que en ellos se realizan, la expansión y los recursos que se tienen, es una de las últimas iniciativas más integrales que buscan un desarrollo acorde y se complementa directamente con un plan de nación, su implementación será una de las grandes dificultades pues falta la coordinación institucional y el interés político y económico.(Marco Legal).

Estos son brevemente los planes de desarrollo para el área metropolitana que han sido impulsados y que interviene directamente en el Centro Histórico de San Salvador, cada uno de estos planes se le ha intentado revitalizar y rehabilitar, la habitabilidad, el comercio, la vida política y la cultura, en donde la base fundamental tendría que ser el respeto del uso de suelo con la cual fue concebida como ciudad.

2.4 MARCO NORMATIVO MUNICIPAL PARA EL ORDENAMIENTO Y DESARROLLO DE USOS DE SUELO EN SUS TERRITORIOS.

2.4.1 ANTECEDENTES GENERALES DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR

A través de los años, el Centro Histórico de San Salvador se convirtió en una ciudad en deterioro y abandono, de la cual solo se conserva vestigios de la época colonial, como su cuadricula, la definición de manzanas, ubicación y uso de espacios públicos, organización barrial e importantes edificios civiles y religiosos; su fortaleza como ciudad es la identidad que la ha mantenido pero que hoy se ha convertido en un mercado a cielo abierto de día y en un desierto inseguro por las noches. Se han hecho esfuerzos en tratar de establecer dos usos el habitacional y comercial, pero que no se ha cumplido el Reglamento de la Ordenanza del Control de la Construcción y el Desarrollo urbano en el Área Metropolitana de San Salvador, motivo por el cual se ha irrespetado los usos dando como resultado lo que es hoy en día la ciudad.

De acuerdo al artículo 4 del Código Municipal de San Salvador, son competencia de los gobiernos municipales, las siguientes atribuciones que tienen influencia directa con los usos de suelo y los cambios de los mismos:

- La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local.[4]
- El impulso del turismo interno y externo y la regulación del uso y explotación turística y demás sitios propios del municipio. [7]
- La promoción del desarrollo industrial, comercial, agropecuario, artesanal y de los servicios; así como facilitar la formación laboral y estimular la generación de empleo, en coordinación con las instituciones competentes del Estado. [7]
- La regulación del transporte local; así como la autorización de la ubicación y funcionamiento de terminales de transporte de pasajeros y de carga, en coordinación con el viceministerio de Transporte. [7]

[4] Articulo 4 Código municipal, Alcaldía Municipal de San Salvador.

- La regulación de la actividad de los establecimientos comerciales, industriales, de servicio y otros similares. [7]
- La regulación del funcionamiento extraordinario obligatorio en beneficio de la comunidad de las farmacias y otros negocios similares. [7]
- La regulación del funcionamiento de restaurantes, bares, clubes nocturnos y otros establecimientos similares. [7]
- La creación, impulso y regulación de servicios que faciliten el mercaeo y abastecimiento de productos de primera necesidad, como mercados, tiangues, mataderos y rastros. [7]
- La prestación del servicio de cementerio y servicios funerarios y control de los cementerios y servicios funerarios prestados por particulares. [7]
- La regulación del uso de parques, calles, aceras y otros sitios municipales.
  En caso de calles y aceras deberá garantizarse la libre circulación sin infraestructura y otras construcciones que lo obstaculicen. [7]
- Planificación, ejecución y mantenimiento de obras y servicios básicos, que beneficien al municipio. [7]
- La promoción y financiamiento de programas de vivienda o renovación urbana. (a base de préstamos, o en forma directa)
- La autorización y fiscalización de parcelaciones, lotificaciones, urbanizaciones y demás obras particulares, cuando en el municipio exista el instrumento de planificación y la capacidad técnica instalada para tal fin. [7]

Para la aplicación de estos puntos los gobiernos municipales se componen de un concejo Municipal que tiene carácter deliberante y normativo, un Alcalde, un síndico y dos Regidores Propietarios y cuatro Regidores Suplentes, lo referente a la organización y el gobierno municipal se describe en el código municipal del municipio de San Salvador.

Dentro de los planes de gestión del municipio que la Alcaldía tiene como prioridad se encuentran 10 lineamientos básicos que pretenden cumplir con las atribuciones de

los gobiernos municipales se describirán brevemente las que intervienen en planes de desarrollo urbano y usos de suelo (cambio, revitalización).

2.4.2 EJES DE PLAN DE GOBIERNO (LINEAMIENTOS MUNICIPALES)

2.4.2.1 MEJORAR EL CLIMA PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA[5]

Mejorar el sistema de mercados para que sean más limpios, con más publicidad, mejorando la vigilancia, las medidas sanitarias, la construcción de nuevos parqueos y mercados móviles.

2.4.2.2 REORDENAMIENTO Y REACTIVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO[8]

Ejecutar proyectos concertados para el ordenamiento y reubicación de las ventas en el Centro Histórico. Impulsar el ordenamiento del transporte colectivo urbano para despejar el centro. Impulsar la actividad cultural y artística en plazas, parque y sitios culturales del Centro Histórico.

2.4.2.3 MÁS ESPACIOS RECREATIVOS, DEPORTIVOS Y CULTURALES[8]

Ampliar los complejos recreativos y culturales existentes, creación del instituto municipal de los deportes (IMDER) para promover el desarrollo integral y equilibrado de los capitalinos, mejorando su calidad de vida.

2.4.3 PROYECTOS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR

Entre algunos proyectos que la Alcaldía Municipal de San Salvador está impulsando están:

1. Proyecto pro monumento, cuya finalidad es rescatar y conservar los monumentos con carácter histórico. Además está realizando un documento gráfico sobre el patrimonio físico más importante del centro ciudad.

[5] Aspectos generales de la alcaldía municipal, tesis ufg, capitulo I

2. Proyecto Recuperación de Parques y Plazas, que incluye infraestructura básica.

3. Transformación de mercados en centros comerciales municipales, incremento de la vigilancia y transformando las condiciones de espacio, diseño y oferta comercial.

Desarrollo del proyecto de vivienda popular en el centro de la ciudad.

4. Creación de la Comisión Reguladora Municipal del Transporte Publico y de Carga del Área Metropolitana para coordinar el funcionamiento del transporte, la elaboración de política de Seguridad Vial y Plan de Reordenamiento Vehicular.

2.4.4 DESARROLLO URBANÍSTICO CON VISIÓN AMBIENTAL Y ENFOQUE DE GESTIÓN DE RIESGO

Regular el uso del suelo, definiendo con la población que zonas son residenciales, cuales comerciales, cuáles de protección ambiental, limpieza, rehabilitación y mantenimiento de la red de drenajes.

Estos lineamientos son fundamentales para el ordenamiento y planificación de los usos del suelo del Centro Histórico de San Salvador, los cuales son respuesta a la situación actual de los usos de suelo, crecimiento del comercio y la ocupación de los espacios tanto públicos como privados, vías de acceso peatonal y vehicular, que influye en el decrecimiento del uso habitacional.

En el Centro Histórico de San Salvador, la función habitar la suple la vivienda formal a través de escasos condominios y la vivienda informal como lo es el caso de mesones y tugurios predominando los primeros en esta área de la capital.

2.5 ACCIONES ENCAMINADAS AL MEJORAMIENTO Y REVITALIZACIÓN DE LA HABITABILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR.

NOMBRE DE INSTITUCION	PLAN PROPUESTO
FUNDASAL	**"Rescate de la Función Habitacional del Centro Histórico de San Salvador"**, cuyos objetivos son la búsqueda de soluciones colectivas entre ciudadanos e instituciones; la vuelta a la ciudad construida evitando el crecimiento expansivo, con graves daños al medio ambiente; el apoyo a la permanencia de los residentes empobrecidos de los asentamientos populares; y el ejercicio de ciudadanía y sus derechos. La estrategia es abrir espacios de participación, en un movimiento social amplio, integrado por los habitantes, las instituciones y por otros actores.
PLAMADUR AMSSA	**"Plan de Rescate Centro Ciudad"**
ALCALDIA DE SAN SALVADOR EN AYUDA CON LA OPAMSS	**"Plan de Rescate Centro Historico de San Salvador "**
CONCULTURA Y PLAMADUR- AMSSA	**CONCULTURA** Proporciono apoyo al PLAMADUR- AMSSA en cuanto a la definicion de los perimetros del Centro Historico y **PLAMADUR** proporciono informacion sobre su inventario del patrimonio cultural a CONCULTURA
VMVDU	también está colaborando con la desconcentración de las terminales de buses interdepartamentales y mercados de mayoreo con la OPAMSS. Al mismo tiempo,

Para el VMVDU, hay que ver la planificación en el contexto global del gran San Salvador, como lo plantea el PLAMADUR-AMSSA en su plan de rescate del centro ciudad. Para ellos ha sucedido lo contrario, a este plan, la Alcaldía de San Salvador le ha impuesto su propio sello, con sus propias prioridades y estrategias muy locales, sin ver el Gran San Salvador.

SECULTURA, es de la opinión, que los profesionales en arquitectura y diseño constructivo tienen retos en cuanto a integrar la arquitectura de la época al conjunto arquitectónico del centro histórico; esto, para mantener y respetar la escala de la ciudad y su armonía. No se puede estar pensando en hacer arquitectura histórica, se

tiene que ingeniar una nueva arquitectura para este contexto, para ello no se tiene que imitar o copiar formas y estilos que llevan el sello del pasado.

2.7 DEVOLVIENDO LA HABITABILIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

El proyecto para rescatar el parque habitacional del Centro Histórico nació el año 2000, cuando FUNDASAL firmó un convenio de cooperación con la comuna capitalina para elaborar un diagnóstico de la situación de vivienda, comercio informal y patrimonio cultural. Los datos del estudio, que fue financiado por la Cooperación de Holanda, se actualizan cada año. Los investigadores hicieron recorridos en 199 manzanas de terreno, incluyendo calles y pasajes, para identificar asentamientos populares, comunidades marginales, mesones y viviendas independientes.



IMAGEN 2: Imagen urbana de las viviendas del CHSS. (2009)



IMAGEN 3: Imagen urbana de las viviendas del CHSS.



IMAGEN 4: Imagen urbana de las viviendas del CHSS.

El estudio reflejó que existe un alto deterioro físico, social y ambiental, lo cual se observa en los edificios dañados por los sismos de 1986 y de 2001 que a la fecha no han sido demolidos ni reparados.

También determinaron la utilización actual de los predios baldíos, pues en su mayoría son estacionamientos y talleres. En dichos inmuebles promoverán la construcción de proyectos que incluyan espacios para vivienda y comercio.

Al igual que en las casas abandonadas o en ruinas. Luego del estudio se formuló un plan global para rehabilitar la función habitacional del centro, ya que un 83 por ciento de las viviendas del micro centro son utilizadas para el comercio. Esto incluye la zonificación de usos del suelo, legalización y normativas.

2.7.1 PROBLEMÁTICAS DEL CENTRO HISTÓRICO

Dentro de las grandes problemáticas que convierten al CHSS un caos es el comercio formal e informal, que a pesar de contar con establecimientos importantes como el Mercado Central, el mercado Sagrado Corazón y otros, éstos no alcanzan a cubrir las demandas de los puestos de venta. Muestra de esa situación son los números que arrojó el censo de vendedores de 2002 publicado por la Dirección General de Estadística y Censos (DIGESTYC) donde se contabiliza que existían alrededor de 9,000 puestos de ventas informales diseminados por todo el centro, según datos de Alcaldía Municipal de San Salvador hasta el 2011 se contabilizaban 4,500 puestos solo en la calle Rubén Darío.



IMAGEN 5: Imagen urbana de reordenamiento de ventas **FUENTE:** La Prensa Gráfica. (Marzo 2011)



IMAGEN 6: Imagen urbana de reordenamiento de ventas **FUENTE:** La Prensa Gráfica. (Marzo 2011)

El fenómeno de la venta en la vía pública se ha convertido en un fuerte dolor de cabeza para todos los actores y sectores de la ciudad, autoridades locales, planificadores, instituciones no gubernamentales, comerciantes y hasta los mismos ciudadanos. Las ventas en la vía pública han cambiado el paisaje de la ciudad, cualquier espacio se ha habilitado para el comercio informal, calles, aceras, parques, plazas, parqueos, se han transformado en verdaderos mercados, originando un grave problema de basura que cada día es más difícil de controlar, ya que no dan abasto con camiones recolectores ni con los barrenderos municipales que prestan el servicio, y a eso se le suma la falta de cultura de la limpieza ya que los transeúntes, usuarios de transporte colectivo vehículo particular arrojan la basura y no colaboran con el depósito de esta en lugares adecuados.

El desorden, el caos y la problemática generada por la ocupación del pequeño comercio informal, ha llevado a que este se convierta en un tema de alta prioridad en la agenda de la mayoría de los gobiernos locales del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), este es el caso del Distrito Centro Histórico de San Salvador (DCH), de cuya solución depende con mucho de la viabilidad del Plan de Rescate del Centro Histórico y el ordenamiento de la capital.

El pequeño comercio en la vía pública ha existido siempre como fenómeno urbano; sin embargo, en la década de los 80's emerge de manera tal que desborda cualquier intento de planificación de las ciudades, tiene en sus causas más inmediatas los efectos sociales y de pobreza de la crisis económica que afecto a los países de América Latina.

La situación cambio de manera definitiva la forma de las ciudades e impuso serias restricciones al desarrollo urbano, el problema a enfrentar, por la totalidad de los gobiernos locales, fue, sin duda alguna, ordenar el desarrollo mediante la recuperación de los espacios públicos. La resolución de tal problemática ha sido tremendamente conflictiva, y en muchos de los casos ha conducido a enfrentamientos violentos.

Hasta ahora las respuestas a la problemática de la venta en la vía pública, se han centrado principalmente en el traslado de las ventas de las plazas y calles a lugares definidos por la municipalidad.

El proceso de negociación que ha precedido al traslado y el mismo evento, ha sido marcado por enfrentamientos violentos entre los vendedores y las autoridades locales, de tal manera que las soluciones no han sido sostenibles, las ventas que se han intentado trasladar, han regresado de nuevo a las calles.

La ausencia de propuestas que viabilicen el ordenamiento y la recuperación de los espacios públicos, obedecen a múltiples y complejos factores, sin embargo, uno de ellos parece estar sobre la base de la situación caótica y compleja, el cual es el completo desconocimiento de las características sociales, económicas y políticas de este sector, de sus intereses, demandas y necesidades, de las múltiples relaciones entre ellos y las organizaciones creadas para la defensa de aquellos , considerando sus intereses y preparándolos para los enfrentamientos constantes con las autoridades locales.

Otro gran problema siempre ha sido el tráfico y el transporte urbano de pasajeros contribuyen al desorden del centro, ya que la mayoría no respeta señales de tránsito, paradas ni aun a los transeúntes. Se estima que alrededor del 90% de las rutas



MAPA 7: Mapa del nuevo recorrido del transporte público (Marzo 2011) **FUENTE:** Sub dirección de transito

urbanas circulan por las calles del área metropolitana. Tal situación ha provocado que el sistema de redes viales en el centro de San Salvador no sea suficiente y tenga como consecuencia embotellamientos especialmente a las horas pico.

En 1998 se tomaron algunas iniciativas por el Vice-Ministerio de Transporte, la Alcaldía Municipal y la PNC alrededor de la Plaza Morazán. Además, se firmó un contrato para estudiar opciones de transporte masivo a largo plazo. Estos fueron pasos positivos. Sin embargo, existen serios problemas de tráfico y transporte colectivo que no se han abordado.

El desorden se acentúa por el irrespeto a las paradas designadas, por insuficientes medidas de manejo de tráfico, la ubicación errónea de retornos y por el irrespeto a los peatones. Esto se agrava con la ocupación de las calles por parte de los comerciantes informales y por la concentración delincuencial en zonas de paradas y rutas.

Fue hasta en Marzo del 2011 que se dio el reordenamiento del transporte público ha sido calificado como "el primer paso" por las autoridades del gobierno, con el que pretenden sentar las bases para un cambio permanente en el Centro Histórico de San Salvador.

Este plan prohíbe la circulación de unidades del transporte colectivo en zonas céntricas. De 165 rutas, 39 han sido modificadas en su recorrido habitual.

Los ejes preferenciales que son parte del plan de reordenamiento son: Alameda Juan Pablo II; 11 y 17 Avenida Sur; Primera y Tercera Calle Poniente y Oriente; Cuarta Calle Poniente entre la 11 y la 25 Avenida; y, reactivación de ejes preferenciales en la Octava y Décima Avenida.

Aún no hay solución al transporte masivo para el Area Metropolitana, lo que agrava la situación del Centro es que existe una gran concentración de taxis, en el Área Metropolitana se concentra un 90% de los taxis registrados a nivel nacional y un 70% del parqueo vehicular registrado por el Viceministerio de Transporte.

A pesar de los aportes del PLAMATRANS[6], se puede afirmar que a la fecha no existe un plan integral de manejo de tráfico.

El Viceministerio de Transporte ha desarrollado planes de señalización, de semáforos sincronizados, la designación de horas de carga y descarga y en lugares apropiados para ello, la designación de carriles para transporte colectivo, iniciando esto último en la Av. España – Av. Cuscatlán.

El volumen de tráfico que se tiene se relaciona muy íntimamente a la oferta de transporte colectivo urbano, el cual según información proporcionada por el Viceministerio de Transporte está formado por una cantidad de trece rutas de buses y diez rutas de microbuses.

Estos hacen paradas de manera desordenada, sobre todo en las horas pico, a esto se le suma una serie de semáforos que están mal sincronizados y que también originan desorden y la deficiente oferta de parqueos, que es la causa de que se estacione sobre las arterias, disminuyendo el derecho de vía de la calle.

El tercer gran problema es el abandono y deterioro registrado en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS) es parte de la problemática representa una pérdida incompatible con la búsqueda de la sustentabilidad del desarrollo urbano de la capital salvadoreña.



IMAGEN 7: INTERIOR DE MESONES (2009)
El Diario de Hoy



IMAGEN 8: INTERIOR DE MESONES (2009)
El Diario de Hoy

[6] Plan Maestro de Transporte del Area Metropolitana de San Salvador., Tahal Consulting Engineers, Ltd.- VMT, 1997.

Su despoblamiento sostenido, situación que empeoró desde el terremoto de1986, implica una subutilización de la infraestructura y de los equipamientos ahí acumulados a lo largo del proceso de urbanización, mientras el desarrollo de las periferias se hace insostenible, desde el punto de vista financiero, medioambiental, económico y social. La expansión de las ciudades hacia los suburbios requiere extender las redes de servicios básicos y del equipamiento social, con el consiguiente impacto en el presupuesto general de la nación. Por otro lado, para las familias que habitan en estas áreas, se torna insostenible el costo del transporte hacia las zonas centrales, a partir de la escasa demanda de empleo que genera la periferia.

Con el abandono del Centro Histórico, San Salvador está perdiendo mucho más que un conjunto de monumentos y de espacios que son testimonio de su pasado histórico, arquitectónico y urbano. Su recuperación debe estar guiada por la convicción de que el rescate urgente de la convivencia social y de la urbanidad pasa por la recuperación colectiva de las diversas centralidades de la capital: cultural, institucional, comercial, y en especial, la habitacional.

El Centro Histórico de San Salvador se ve afectado por Cambios en el uso del suelo donde se mezcla, sin ningún criterio, lo comercial lo habitacional, lo institucional y la industria con todo tipo de giros.

El transporte público ha convertido el centro en una gran estación de transferencia contaminando y originando importantes movimientos de personas en tránsito.

Los grupos de población que viven en el centro son en su gran mayoría de ingresos bajos y donde predominan adultos con altas tasas de desempleo.

Entre otros problemas detectados en el centro de San Salvador se encuentran: la inseguridad ciudadana, reflejado en alto índice de robos, comercialización de mercadería de contrabando y objetos robados, venta y consumo de drogas, lugares de mala reputación como prostíbulos, bares, etc

Continuo desplazamiento de actividades y funciones que eran propias del centro ha propiciado subutilización de espacios, edificios e infraestructura.

En síntesis y para poder entender todo lo antes descrito acerca de los planes y programas tanto de instituciones públicas y privadas en la importancia que tiene la mejora y la revitalización del uso habitacional en el Centro Histórico de San Salvador.

2.8 ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO 2009

2.8.1 DELIMITACIÓN.

El estudio realizado por el consorcio Ítalo Salvadoreño ITS-SPEA y CT, contratado por el gobierno salvadoreño de El Salvador en el periodo 1995-1997para la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana (PLAMADUR-AMSSA), dio como resultado la primera delimitación de un área calificada como Centro Histórico de San Salvador, la cual estaba delimitada por: al norte, Tercera-Decima calle poniente, la cual fue dominada Juan Pablo II, al sur el Boulevard Venezuela, al poniente la 25 av. Sur y al Oriente la décima avenida norte-sur, este perímetro estaba establecido desde el METROPLAN 80. En el 2008 la Asamblea Legislativa en el decreto N. 680 publicado en el Diario Oficial N. 155 delimitó lo que hasta el día de hoy se conoce como Centro Histórico de San Salvador, la cual el perímetro que conforma sus límites son: al norte la Décima tercera Calle Oriente, al sur la Décima segunda Calle, al poniente la 25 Avenida y al Oriente la Décima Octava Avenida Norte-Sur, en esta nueva delimitación se incluyen los barrios El Calvario, Santa Lucia, Concepción, San Esteba, La Merced y San Francisco, cuyo fin es de impulsar la habitabilidad en el Centro Histórico.

2.8.2 USO DE SUELO GENERAL

Debido al crecimiento expansivo y desordenado de nuestra ciudad se considera necesario e importante el presente estudio, ya que necesita ser mejorada, renovada y sobre todo revitalizada en nuestro caso la habitabilidad en CHSS, al identificar cada uso, condiciones actuales y calidad de cada parcela, identificar cuál de estas son predios baldíos, nos permite hacer un registro y estudio de cuales tienen el potencial para poder desarrollar complejos habitacionales para los habitantes de mesones.

Hasta el 2009 se tuvo un registro de 3,241 parcelas, antes de que el centro histórico fuera abandonado por sus pobladores más adinerados y por las principales instituciones del sector público y grandes empresas comerciales, el territorio que constituye el Centro Histórico de San Salvador era la ciudad total que cumplía para la población salvadoreña una serie de funciones propias entre ellas la institucional, comercial, habitacional, cultural administrativa recreativa, etc.

Hasta el año de 2009 solo el 26.7% del suelo estaba siendo utilizado para diversas actividades relacionadas con el intercambio de bienes y servicios los cuales utilizaban el 48.63% del total del suelo y un 3.39% para el almacenamiento de los productos transables, indicando que el comercio y servicio estaba asentado en un 52.02%, más de la mitad del centro histórico ha sido cubierto por esas actividades; por lo tanto se ha sostenido que el Centro Histórico es un mercado a cielo abierto en el día y durante la noche un centro muerto, concluyendo que más del 73% estaba siendo usado por el comercio y vivienda.

A continuación se presentan los resultados del estudio realizado en el año 2009 de forma sintética en donde se encuentran las cantidades de las parcelas que se dedican a la misma actividad y uso.

2.8.3 RESULTADOS DEL ESTUDIO 2009

Código	Categoría de Uso	Numero de parcelas	%
HAB	Habitacional	**692**	**21.35**
CYS	Comercio y servicio	**1576**	**48.62**
ALM	Almacenamiento	**110**	**3.39**
IND	Industrial	**68**	**2.10**
INS	Institucional	**57**	**1.76**
SYS	Salud y Asistencia social	**30**	**0.93**
EDU	Educación	**104**	**3.21**
RYE	Recreación y entretenimiento	**116**	**3.58**
CLT	Cultura	**7**	**0.22**
REL	Religión	**41**	**1.27**
DEP	Deporte	**5**	**0.15**
TRA	Transporte	**178**	**5.49**
ESA	Espacios abiertos	**12**	**0.37**
ATR	Otros	**240**	**7.41**
MIX	Mixto	**5**	**0.15**
	TOTAL	**3241**	**100**

2.8.4 COMERCIO Y SERVICIOS

En el estudio realizado se identificaron 1600 parcelas con uso comercial abarcando un 48.62% del total en las cuales se ubican las siguientes actividades: el mayor porcentaje pertenece al sector de los servicios como las salas de bellezas peluquerías fotocopiadoras, lavanderías, sastrerías, carpinterías cerrajerías y agencias de viaje, el menos porcentaje de uso comercial correspondió a gasolineras Generalmente, la actividad comercial requiere estar en primear planta, a nivel de calle para su funcionamiento franco y directo. Muy pocas edificaciones ofrecen las instalaciones apropiadas en circulaciones verticales que faciliten y motiven al usuario a buscar ubicaciones más allá del segundo piso, en edificaciones de más de tres niveles se reporta un alto nivel de desocupación. La actividad de comercio es casi exclusiva de las jornadas diurnas debido a una reducción de la densidad poblacional.

TABLA No. 2

Comercio y servicio en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Comercio de bienes al por mayor	232	14.72
Comercio de bienes al por menor	101	6.4
Mercados	13	0.83
Supermercados	14	0.89
Centros comerciales	10	0.64
Vta. De artículos industriales y comerciales	97	6.15
Ventas de artículos diversos	299	18.97
Comercio de servicios	419	26.59
Servicio de reparación	75	4.76
Servicio de comida	152	9.63
Gasolinera	3	0.19
Gasolinera con tienda de conveniencia	2	0.13
Servicios financieros	38	2.41
Servicios profesionales	30	1.90
Servicio funerario	8	0.52
Servicio de alojamiento – Hoteles	8	0.52
Servicio de alojamiento – Hostales	18	1.14
Servicio de alojamiento – Moteles	7	0.44
Servicio de alojamiento – Hospedaje	50	3.17
TOTAL	**1576**	**100**

2.8.5 USO INDUSTRIAL

Solo 68 parcelas estaban siendo utilizadas para industria, lo que significa que es otra actividad económica importante que emigró de la ciudad, quedando solamente un 2.10% del total; la mayoría de estas parcelas se refiere al procesamiento de alimentos, con 18 unidades, que representa un 26.47%, en 15 parcelas se identificó el procesamiento de madera y papel con el 22.06% y en 14 parcelas se identificó otro tipo de industria entre ellas industria química e industria textil y cueros.

TABLA No. 3

Instalaciones industriales en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Industria de alimentos	18	26.47
Industria textil/cueros	8	11.76
Industria de madera/papel	15	22.06
Industria química	10	14.71
Industria minera no metálica/metálica/maquinaria/equipo	3	20.59
TOTAL	68	100

2.8.6 USO HABITACIONAL

En el 2009 , solo se identificaron 692 parcelas equivalente al 21.35% del total del CHSS, se ubica el grueso de los pobladores en el anillo Centro Consolidado, en la cual el 76.88% se aloja en viviendas unifamiliares, en los antiguos barrios que todavía mantienen su vocación habitacional. San Esteban y Concepción, son los barrios más poblados en la actualidad.

Los barrios Santa Lucia y el Calvario son los barrios con menos uso para vivienda ya que han sido absorbidos por la actividad comercial del mercado central.

TABLA No. 4

Tipología de viviendas en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Vivienda unifamiliar	532	76.88
Apartamento/ condominio vertical	78	11.27
Vivienda/ condominio Horizontal	31	4.48
Mesón	48	6.94
Comunidad/ vivienda de interés social	3	0.43
TOTAL	**692**	**100**

2.8.7 INSTITUCIONES GUBERNAMENTALES

Solamente se ubicaron 47 parcelas, es un 1.45% del total de parcelas, indicando que las oficinas públicas desaparecieron casi en su totalidad del Centro Histórico. Las causas podrían ser por decisiones políticas desacertadas y daños a las edificaciones provocados por las actividades sísmicas sin que el Gobierno tomara algunas medidas concretas para su reparación, en el entorno de la Plaza Barrios presenta una imagen consolidada, por la presencia del Palacio Nacional, Teatro Nacional, la Catedral Metropolitana y la Biblioteca Nacional

TABLA No. 5

Instalaciones Gubernamentales en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Ministerio y Oficinas de Gobierno	27	47.37
Representaciones Oficiales y Embajada	1	1.75
Alcaldías/ distritos	2	3.51
Instalaciones del Ejercito	1	1.75
Puestos de policía	9	15.79
TOTAL	**57**	**100**

.

2.8.8 INSTITUCIONES DE SALUD

En el estudio se identificó 30 parcelas con instituciones públicas y privadas destinadas a ofrecer servicios de salud, cinco de ellas están siendo utilizados para hospitales concentrados en la zona médica al final de la calle arce en la cual funciona hospitales Rosales, Maternidad, la Unidad Primero de Mayo del Instituto Salvadoreño del Seguro Social.

Entre la 13 y 15 Avenidas Sur, sobre la calle Arce, funcionan actualmente el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, en el mismo edificio que albergó antiguamente a la Dirección de Sanidad.

TABLA No. 6

Instalaciones de Salud en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Hospital	5	16.66
Centro de Salud/ Unidad de Salud	8	26.67
Clínica/ Laboratorio	11	36.67
Consultorio	3	10
Centro de Asistencia Social	3	10
TOTAL	**30**	**100**

2.8.9 INSTALACIONES DEPORTIVAS

Se identifica 5 parcelas utilizadas para instalaciones deportivas, está limitado el uso deportivo, se agrava más si en la práctica las instalaciones deportivas se están utilizando como estacionamiento.

TABLA No.7

Instalaciones deportivas en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Centros Deportivos/ Polideportivos	1	20
Canchas	4	80
TOTAL	**5**	**100**

2.8.10 INSTITUCIONES CULTURALES

Se identifican 7 parcelas utilizadas para actividades culturales, entre ellas: 3 bibliotecas y auditorios y una casa de la cultura, en la cual el Palacio Nacional funciona como Museo de los Tres Poderes, al Teatro Nacional y la Biblioteca Nacional, todos ubicados en el Microcentro, en los alrededores de la Plaza Barrios, otras parcelas se refieren a bibliotecas y auditorios de Centros Universitarios y de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador.

El uso de suelos para actividades culturales, representa solamente un 0.22% del total de parcelas, siendo uno de los más bajos con relación al uso general de Suelos del Centro Histórico.

TABLA No.8

Instituciones Culturales en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Bibliotecas	3	42.86
Centro Culturales/ Teatros/ Auditorios	3	42.86
Casa de la Cultura	1	14.28
TOTAL	**7**	**100**

2.8.11 RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO

Se identificaron 117 parcelas utilizadas para recreación y esparcimiento, de las cuales 98 son cervecerías y centros nocturnos y en 10 salas de juego, en 3 de ellas se ubican centros sociales y 5 cines, la mayoría en desuso.

TABLA No.9

Recreación y Entretenimiento en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Centros Sociales	3	2.56
Centros Nocturnos/Cervecerías	98	83.77
Casas de Juego/ Casinos	10	8.55
Zoológicos/ Acuarios	1	0.85
Cines	5	4.27
TOTAL	**117**	**100**

2.8.12 PUNTOS DE BUSES Y ESTACIONAMIENTO

Dentro del Centro Histórico de San Salvador no existen terminales formales de transporte colectivo en autobuses y microbuses, solamente en las periferias, solamente existían 166 estacionamientos públicos y privados y 12 puntos de buses, la mayoría de parcelas señaladas, son terrenos baldíos, en los que se ha improvisado estacionamiento para unidades de transporte, en los cuales es un 93.25% de los lotes.

TABLA No.10

Puntos de Buses y Estacionamientos en el Centro Histórico de San Salvador, Julio 2009

Descripción	Numero de parcelas	%
Puntos de Buses	12	6.74
Estacionamientos Públicos/ Privados	166	93.26
TOTAL	**178**	**100**

Como se pudo observar según el estudio realizado en el 2009 la actividad predominante es la del comercio, siendo un 48.62% de los lotes que conforman el Centro Histórico, casi la mitad del uso del plano general en la cual es una señal alarmante, debido a que si uno de los principales proyectos es revitalización de la habitalidad esta ha sido desplazada a tal forma, y como se ha podido observar las pocas viviendas no se encuentran buen estado ya muchas de ellas han sido dañadas por desastres naturales tales como incendios, terremotos, inundaciones, etc; lo cual el propietario ha tenido que modificar su uso.

CAPITULO III

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO





Para poder actualizar los Usos de Suelo de CHSS se considera necesario la definición de conceptos que nos servirán como criterios que se tomarán en cuenta en el documento y los recorridos de campo del CHSS, para poder evaluar cada una de las cuadras con su respectiva transformación que han tenido con el paso del tiempo, esto servirá para llevar un control y realizar un informe de cada tipo de uso, dentro de ello se identificarán los comercios, viviendas, instituciones, predios baldíos, etc; dentro de los cuales se podrá seleccionar un terreno que reúna los requisitos necesarios para desarrollar una propuesta arquitectónica habitacional para los habitantes de los mesones del CHSS.

3.1 CONCEPTOS BÁSICOS.

A continuación se presentan los conceptos básicos de términos que se seguirán usando en el documento.

3.1.1 CENTRO HISTÓRICO:

Se denomina Centro Histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente es de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad a partir de la cultura que le dio origen.

3.1.2 CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR:

El Centro Histórico de San Salvador según la Secretaría Nacional de Cultura SECULTURA; es la delimitación o definición del asiento original de la ciudad de San Salvador. En el caso de nuestra capital, además del trazo de esta en el área urbana, que se encuentra delimitada por el patrimonio arquitectónico, de edificaciones públicas y privadas que engloba la plaza central, la iglesia y el cabildo, al igual que todos los edificios que se construyeron alrededor, son los que constituyen el Centro Histórico de la Ciudad

3.1.3 ACTUALIZACIÓN DE USOS DEL SUELO DEL CHSS:

Se refiere a actualizar los cambios constantes de actividad principal que se realizan en cada uno de los lotes que conforman el Centro Histórico de San Salvador, para obtener datos e información que ayuden a presentar un informe para entidades público-privadas que se dedican a la elaboración de diferentes planes para mejorar la ciudad.

3.1.4 REHABILITACION DE CENTROS HISTÓRICOS:

La rehabilitación de centros históricos es un instrumento global para la recuperación integral de ámbitos urbanos, centrales, afectados por problemas habitacionales, con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población y otros aspectos de carácter urbanístico, social y económico, mediante la integración, la coordinación y el fomento de las distintas actuaciones que los agentes públicos y privados puedan desarrollar en dichos ámbitos urbanos [1]

3.1.5 USO DE SUELO:

Es la clasificación del suelo dentro de la Ciudad de San Salvador según la OPAMSS, que sirve para regir las actividades que se desarrollan en cada uno de los lotes y cuadras que conforman la ciudad.

3.1.6 REHABILITACIÓN HABITACIONAL:

Es el mejoramiento de condiciones de habitabilidad de una vivienda o complejos habitaciones en una área determinada en una ciudad en donde se desea reactivar el uso habitacional para la atracción de usuarios y mejoramiento de la calidad de vida turística y económica. Los cuales se desarrollan a través de trabajos conjuntos entre organismos públicos y privados[2]

[1] enciclopedia electrónica Wikipedia internet
[2] enciclopedia electrónica Wikipedia internet

3.2 ACTUALIZACIÓN DEL USOS DE SUELO EN CHSS

Para la presentacion de la actualizacion de los Usos de suelo del CHSS, es necesario definir cada categoria en las que fueron separados los Usos de Suelo, y cada uno usos con los que se pueden identificar las caracteristicas de cada lote que se observan en los recorridos que se planificaron; dichas visitas de campo se dividieron en cuatro para la recopilacion de informacion, mediante el llenado de fichas en forma de matriz y el levantamiento fotográfico para identificar los diferentes usos.

Cada ficha se encuentra dividida en dos partes: la primera consta de las 16 categorias de usos de suelo: habitacional, comercio y servicios, almacenamiento, industrial, salud y asistencia social, educacion, recreacion y entretenimiento, culttura, religion, deportes, transporte , agropecuario, espacios abiertos, infraestructura y otros usos. La segunda parte contiene categorias importantes para la comprension de la problemática del centro historico como son los servicios urbanos y espacios publicos ; que indaga el estado constructivo de la acera , ancho de calles y caracteristicas viales y usos de la vias , etc. con el fin de tener informacion actualizada de las diferentes problematicas que cuenta el CHSS a analizar.

Para aclarar los criterios que se han tomado en cuenta en el analisis se presenta la conceptualizacion de las subcategorias en las que se han dividido la primera parte de la ficha.

3.2.1 CONCEPTOS DE CATEGORÍAS DE LA FICHA

3.2.1.1 HABITACIONAL:

El uso habitacional comprende todo tipo de edificaciones que reúnan las condiciones espaciales y psicológicas para el desarrollo de las actividades de descanso, aseo y convivencia. Clasificándose en viviendas, apartamentos y complejos habitacionales

que pueden configurarse de forma horizontal y vertical.[3] También casas improvisadas o invasión de edificaciones que no fueron creadas para este uso y mesones en donde muchas familias habitan debido a diversos factores de necesidad

3.2.1.2 COMERCIAL Y SERVICIO:

Es el lugar destinado para el intercambio de bienes ya sea al detalle o por mayor, y también donde se produce algún tipo de servicio profesional u oficio; entre los cuales se puede mencionar: comercio de servicios, servicios de reparación, servicios de comida, gasolineras, servicios financieros, servicios profesionales, y todo tipo de servicio que satisface la necesidad del mercado a través de la demanda con productos varios.

3.2.1.3 INDUSTRIAL:

Desarrollo de la transformación de la materia prima en productos elaborados como industrias de alimento, textil o cuero, maquila, madera o papel, química, mineral no metálica, maquinaria y equipo.

3.2.1.4 INSTITUCIONAL:

Son todas aquellas unidades encargadas de los recursos públicos ya sea de gobiernos central o municipal en las cuales están ministerios y oficinas de gobierno, representaciones oficiales y embajadas, alcaldías y distritos, organismos no gubernamentales y autónomo, instalaciones del ejército, tribunales o juzgados, puestos de policía, estaciones de bombero, reclusorios y cementerios públicos.

3.2.1.5 SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL:

[3] enciclopedia electrónica Wikipedia internet

Se realizan actividades de atención a pacientes externos o internos las cuales se pueden realizar en hospitales, centro de salud o unidad de salud, clínica o laboratorio, consultorio, clínica veterinaria y centros de asistencia social.

3.2.1.6 EDUCACIÓN:

Constituido como espacios de enseñanza Académica, técnica y superior.

3.2.1.7 ENTRETENIMIENTO:

Espacios diseñados para la convivencia, como lo son cines, teatros, entre otros.

3.2.1.8 CULTURAL:

Son aquellos inmuebles declarados bienes de interés cultural que, por sus especiales valores culturales y naturales, requieran para su gestión y difusión una atención preferente.

3.2.1.9 RELIGIOSO:

Inmueble destinado para la reunión de personas a rendir culto religioso de cualquier tipo de religión.

3.2.1.10 DEPORTIVO:

Instalaciones deportivas, como lo son estadios, polideportivos, complejos, entre otros.

3.2.1.11 RECREACIÓN Y ESPACIOS ABIERTOS:

Se consideran espacios abiertos a lugares aptos para el sano esparcimiento y la convivencia de sus habitantes, como lo son parques, plazas, entre otros.

Los conceptos de los diferentes tipos de usos de suelo comprendidos en la investigación serán utilizados para la identificación y diferenciación de cada uno de los lotes, para poder ser clasificados, contabilizados y generar a partir de ello la

actualización de usos de suelos apegados a la información obtenida durante los recorridos y levantamientos de información sobre el estado actual de las condiciones que se desarrollan en el Centro Histórico de la Ciudad San Salvador, los conceptos de cada uso de suelo ver en Tomo II- Anexos.

3.3 ESTADO ACTUAL DE USOS DE SUELO DEL CHSS

A continuación se presentan los resultados obtenidos de las diferentes herramientas que se utilizaron para la recopilación de información en la actualización de usos de suelo,

3.3.1 FICHA DE ACTUALIZACIÓN DE CUADRAS

Como primera herramienta se presenta la ficha de Actualización de usos la cual está dividida en tres partes:

1. la de identificación: en esta se puede colocar el esquema de ubicación, fotografías (si se pueden tomar), y los datos generales de la parcelación, como dirección y número de lotes con las que cuenta dicha cuadra

2. La de tipos de uso: en esta parte están las 16 categorías con sus respectivos usos, y que nos permite identificar el tipo de asentamiento que es ya sea formal o informal, también se identifica si su propietarios son públicos o privados en la cual se le coloca nombre (si llegase a tener) u número de lote, si hubiese algún tipo de observación hay una casilla en la cual se puede describir.

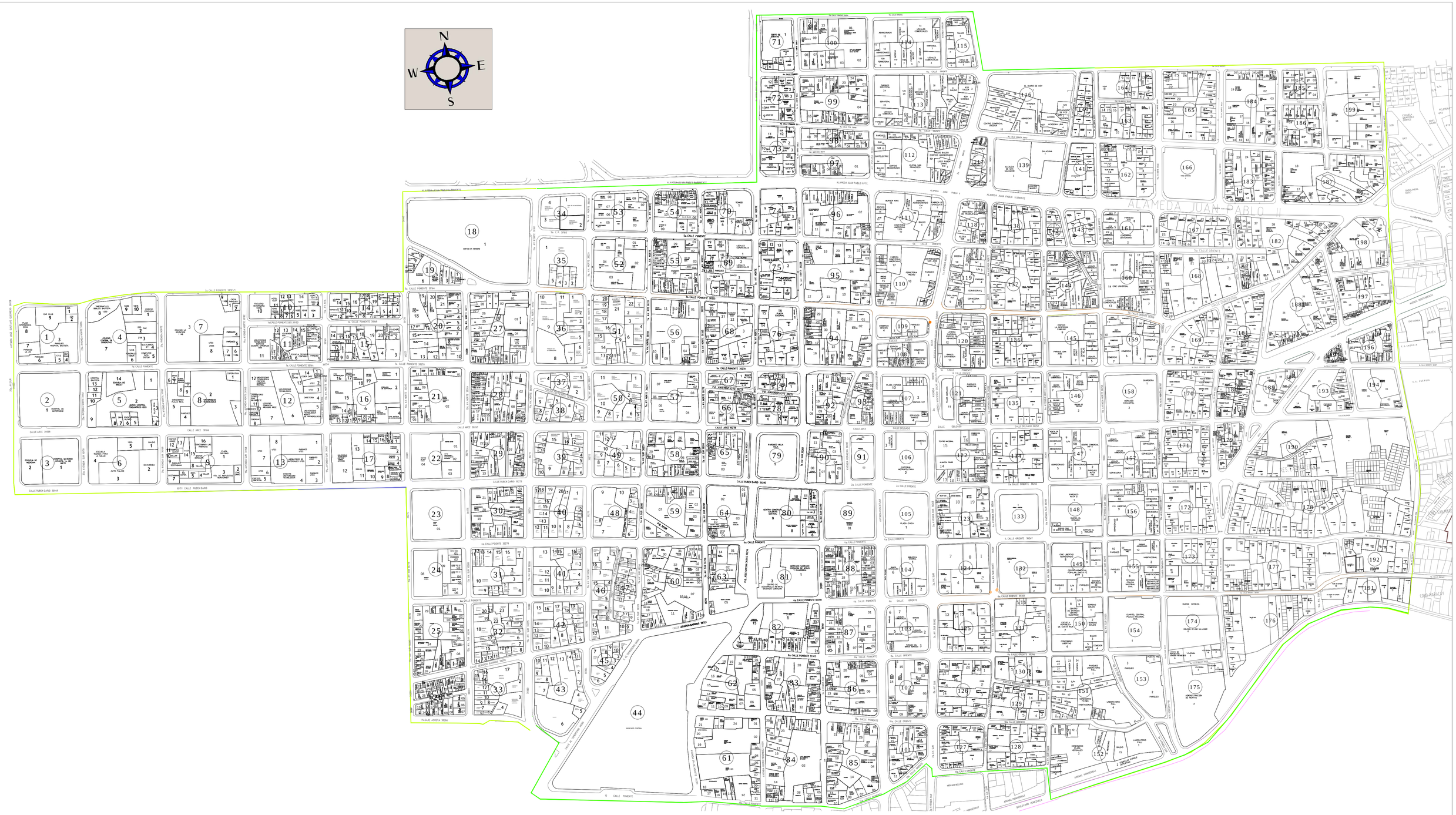
3. La de comentarios generales: la cual está dividida para poder identificar los servicios básicos, contaminantes (si existe), riesgos físicos, tipo de accesibilidad y las características viales.

Para ver ficha de Actualización de Cuadras ver tomo II- Anexos.

3.3.2 PLANOS ACTUALIZADOS DE USOS DE SUELO.

Como resultado de los diferentes recorridos de campo, se pudo realizar levantamientos que facilitó mediante la toma de fotografías y el llenado de las fichas la actualización del plano general del CHSS, aunque no se puede dejar como una actualización definitiva, ya que estos cambios se dan a diario con los usuarios del CHSS, por el momento la alcaldía de San Salvador es el ente encargado de regular dichos usos, pero debido a la magnitud del CHSS no llevan un control riguroso y lo que permite establecer algún tipo de negocio según las necesidades ya sea del propietario o inquilino que está en la obligación de pagar los respectivos impuestos.

A continuación se presenta el plano actualizado del CHSS y cada uso de suelo para que se pueda observar el estado en el que se encontraba hasta Julio de 2013.


N
W
E
S
ALAMEDA JUAN PABLO II
3a CALLE PONIENTE
4a CALLE PONIENTE
6a CALLE PONIENTE
8a CALLE PONIENTE
2a CALLE ORIENTE
4a CALLE ORIENTE
6a CALLE ORIENTE
8a CALLE ORIENTE
CALLE ARCE
CALLE RUBEN DARIO
CALLE DELGADO
BOULEVARD VENEZUELA
PASAJE ACOSTA
MERCADO CENTRAL
MERCADO SOPORTE
MERCADO EXPOSITIVO
CENTRO COMERCIAL
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #3
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #2
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #1
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #4
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #5
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #6
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #7
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #8
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE #9
CENTRO COMERCIAL POPULAR SANTA FE

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
	CANTIDAD	CANTIDAD
HABITACIONAL	438	692
COMERCIAL	1622	1576
EDUCACION	73	104
INSTITUCIONAL	47	57
INDUSTRIAL	36	68
RELIGIOSO	23	41
TRANSPORTE	159	178
OTROS	201	240
ALMACENAMIENTO Y DEPOSITO	65	110
RECREACION Y ENTRETENIMIENTO	102	116
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	35	30
CULTURAL	7	7
ESPACIOS ABIERTOS	7	12
DEPORTE	4	5
AGROPECUARIO	1	0
INFRAESTRUCTURA	1	0
	2821	3236

SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

02

CONTENIDO

PLANO GENERAL DE INVENTARIO

FECHA

MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

3.3.3 ACTUALIZACIÓN DE FICHAS Y CUADRAS.

Las fichas utilizadas en el levantamiento de campo de la actualización de usos de suelo de Centro Histórico de San Salvador, esto nos permitió la recolección de datos y con los cuales se logró identificar cada una de las cuadras mediante el esquema de ubicación, su respectivo numero correlativo general y la dirección de cada cuadra.

Se completó con la información correspondiente a cada uso de los lotes por cuadra e información general del estado actual correspondiente a la accesibilidad y servicios con los que cuenta e identificar los factores sociales que influyen sobre la misma, etc.; cada cuadra está acompañada del respectivo plano con las modificaciones actualizada hasta Junio del año 2013 ya que muchos de los inmuebles han presentado modificaciones, deterioro o expansión en cada edificación, y nos permitió actualizar el estado en el que se encontraba dicha cuadra.

Para ver el detalle de cada ficha y modificación de cuadra VER ARCHIVO DIGITAL: CAPITULO 3 APARTADO/ FICHAS Y CUADRAS.

3.3.4 INVENTARIO DE INMUEBLE.

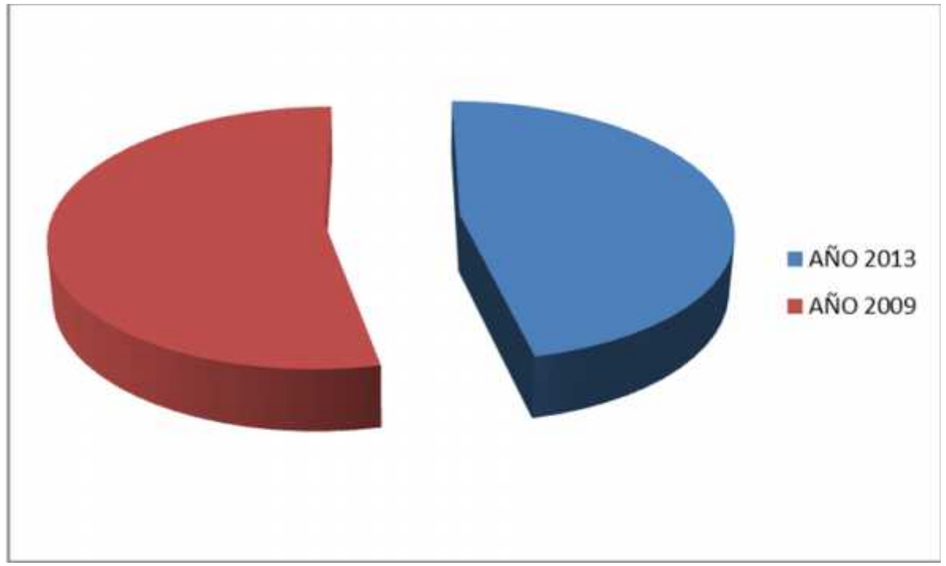
El inventario es el resultado de la recolección de datos e información que nos permite identificar, ubicar y cuantificar los inmuebles que conforman El Centro Histórico de San Salvador, el inventario es el resumen de la información recolectada de las fichas de campo utilizadas en el levantamiento de usos de suelo del CHSS, y como complemento de la representación gráfica de los planos de usos de Suelo.

El siguiente inventario nos permite presentar los usos de cada uno de los bienes inmuebles que comprende cada cuadra, el estado de pertenencia si es pública o privada (mediante inspección visual), el uso de la edificación si se encuentra habitada o no habitada, el tipo de ocupación ya sea Formal o Informal; esto nos permite tener una idea clara y resumida de las condiciones de cada uno de los lotes, la cantidad de estos existentes en el Centro Histórico de San Salvador, a través de esto se puede observar el estado actual y determinar el nivel de habitabilidad existente y su aglomeración, así como la ubicación de aquello predios baldíos que puedan ser intervenidos por ONG´S o Fundaciones que se dedican a la ayuda de mesones, tal es el caso de FUNDASAL con acciones futuras, dependiendo de la dinámica de uso que se le pretenda dar al Centro Histórico de San Salvador.

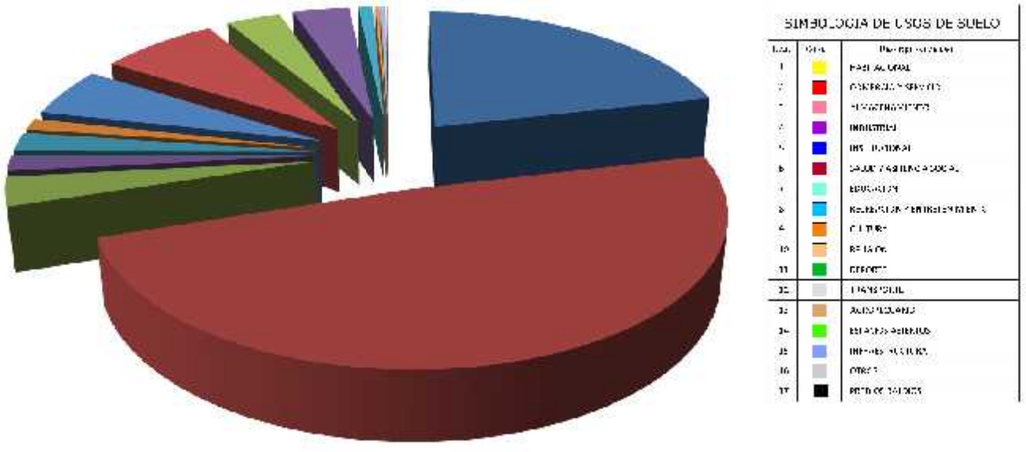
3.28 CUADRO COMPARATIVO DE ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO

TIPOS DE USOS DE SUELO	Año 2013	Año 2009
HABITACIONAL	438	692
COMERCIAL	1622	1576
EDUCACION	73	104
INSTITUCIONAL	47	57
INDUSTRIAL	36	68
RELIGIOSO	23	41
TRANSPORTE	159	178
OTROS	201	240
ALMACENAMIENTO Y DEPOSITO	65	110
RECREACION Y ENTRETENIMIENTO	102	116
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	35	30
CULTURAL	7	7
ESPACIOS ABIERTOS	7	12
DEPORTE	4	5
AGROPECUARIO	1	0
INFRAESTRUCTURA	1	0
TOTAL	**2821**	**3236**

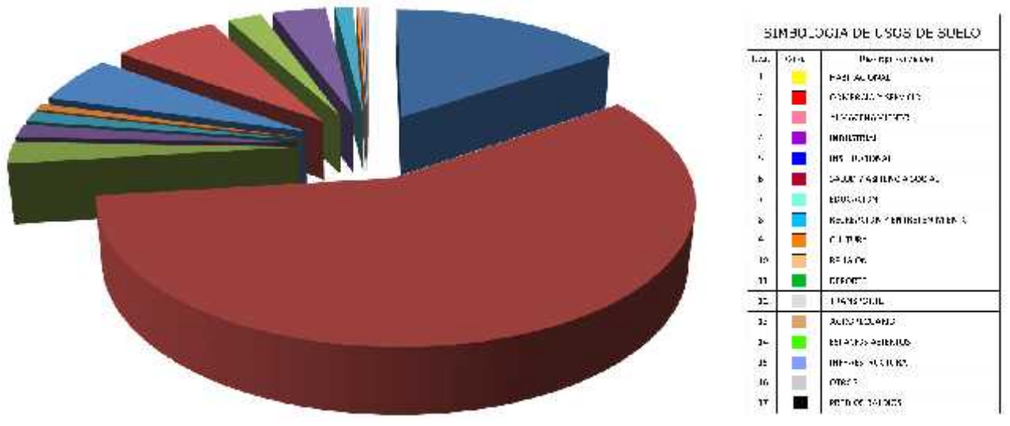
3.29 GRAFÍCA COMPARATIVA DE ESTUDIO 2009 Y 2013



ESTUDIO 2009



ESTUDIO 2013



CONCLUSIÓN

Tal como se observa en los resultados obtenidos y representados en el cuadro de inventario general por usos de suelo del Centro Histórico de San Salvador, se contabilizaron menos lotes por cuadra, una de las posibles causas pudo ser que muchos de estos han sido unificados con la finalidad de funcionar como un solo uso en este caso, el uso comercial que ha aumentado desde el año 2009; entre otros análisis, el uso cultural el único que se ha mantenido con la misma cantidad de lotes por uso, probablemente una de las posibles causas que estos son protegidas por SECULTURA. En esta última actualización queda de forma evidente que la habitabilidad en el Centro Histórico de San Salvador no ha sido impulsada en estos últimos cuatro años, y se puede observar una disminución en la cantidad de lotes con uso habitacional, dentro de los cuales solamente 20 mesones se pudieron identificar siendo este nuestro siguiente punto de estudio en el cual se evaluaran las condiciones y tipología de usuarios de 3 mesones seleccionados sin ningún tipo de intervención institucional y dos mesones que cuentan con algún tipo de ayuda u organización, y que se encuentran a la espera de ayuda para poder obtener una vivienda digna,

Al finalizar este estudio se presentara una propuesta arquitectónica habitacional para habitantes de los mesones seleccionados.

CAPITULO IV

ESTUDIO DE MESONES





4.0 ELECCIÓN DE MESONES PARA ESTUDIO.

Antes de iniciar con el capítulo es necesario recapitular acerca de lo investigado en capítulos anteriores para un adecuado ordenamiento de la investigación y una justificación de lo realizado, en el capítulo dos se habla acerca de la habitabilidad en el centro histórico y las formas de representación de esta, describiendo los mesones como una de las opciones , describe como estos se formaron y nos da una idea general de sus características; la influencia que estos tienen en el uso habitacional del CHSS, las condiciones físicas de sus instalaciones y la administración de estos en cuanto a alquiler de sus espacios y la ocupación del terreno, en el capítulo tres encontraremos gráficamente a través de los planos de uso de suelo, el área dentro del CHSS que es utilizada para habitar, dentro de la cual se encuentran catalogados los mesones, teniendo identificados un total de 20 mesones conformados, representando un 3%, lo que no es significativo si se toma en cuenta la cantidad de viviendas, la población que vive en estos lugares y las condiciones de vida que tienen, representa una problemática mayor cualitativamente en la habitabilidad del Centro Histórico, promediando al menos 5 personas por espacio alquilado en los mesones, lo cual se ha comprobado con las visitas realizadas a los lugares para la identificación de los diferentes mesones, que proporcionó información acerca de las condiciones reales de los habitantes, la investigación demanda un estudio que brinde la información necesaria para el desarrollo de una propuesta de vivienda, por consiguiente se elegirá de los mesones identificados los adecuados para la obtención de los datos para la elaboración de una propuesta.

El capítulo presenta el estudio de 3 mesones que funcionan sin ningún tipo de organización (cooperativas) y 2 mesones que son parte de los proyectos que FUNDASAL impulsó mediante la organización de cooperativas, en la autorrealización de sus complejos habitacionales.

Es importante documentar las características que presentan tanto los mesones conformados por cooperativas gracias al apoyo y la vigilancia constante de FUNDASAL, así como también los mesones que no poseen ningún tipo de coordinación ni ayuda para convertirse en mesones organizados, y como esta condición influye en el desarrollo de sus habitantes.

El proceso de elección de los mesones no organizados se lleva a cabo mediante el recorrido de campo antes mencionado realizado en el Centro Histórico de San Salvador, lo que permitió identificar las zonas más peligrosas y con mayor índice de violencia de pandillas en las cuales el acceso a información solicitada a los habitantes que residen en dichas zonas no fue proporcionada, por lo que se consideró, elegir mesones que estuvieran ubicados en lugares donde el tránsito de personas es más fluido, y estuvieran dispuestas a brindar información acerca de las condiciones en las que viven, encontrando aptos los mesones: Mesón Sobre Ave. España que en este estudio denominaremos Mesón España[1], Mesón Valdivio y Mesón San Francisco.

Estos se encuentran en los alrededores de la alcaldía de San Salvador, donde en el lugar se ve mayor presencia policial y constante vigilancia de miembros del C.A.M.(Cuerpo de Agentes Metropolitanos), evitando riesgos físicos en la investigación a realizar y mayor accesibilidad a las edificaciones al igual que mayor cooperación de sus habitantes, haciendo posible el estudio.

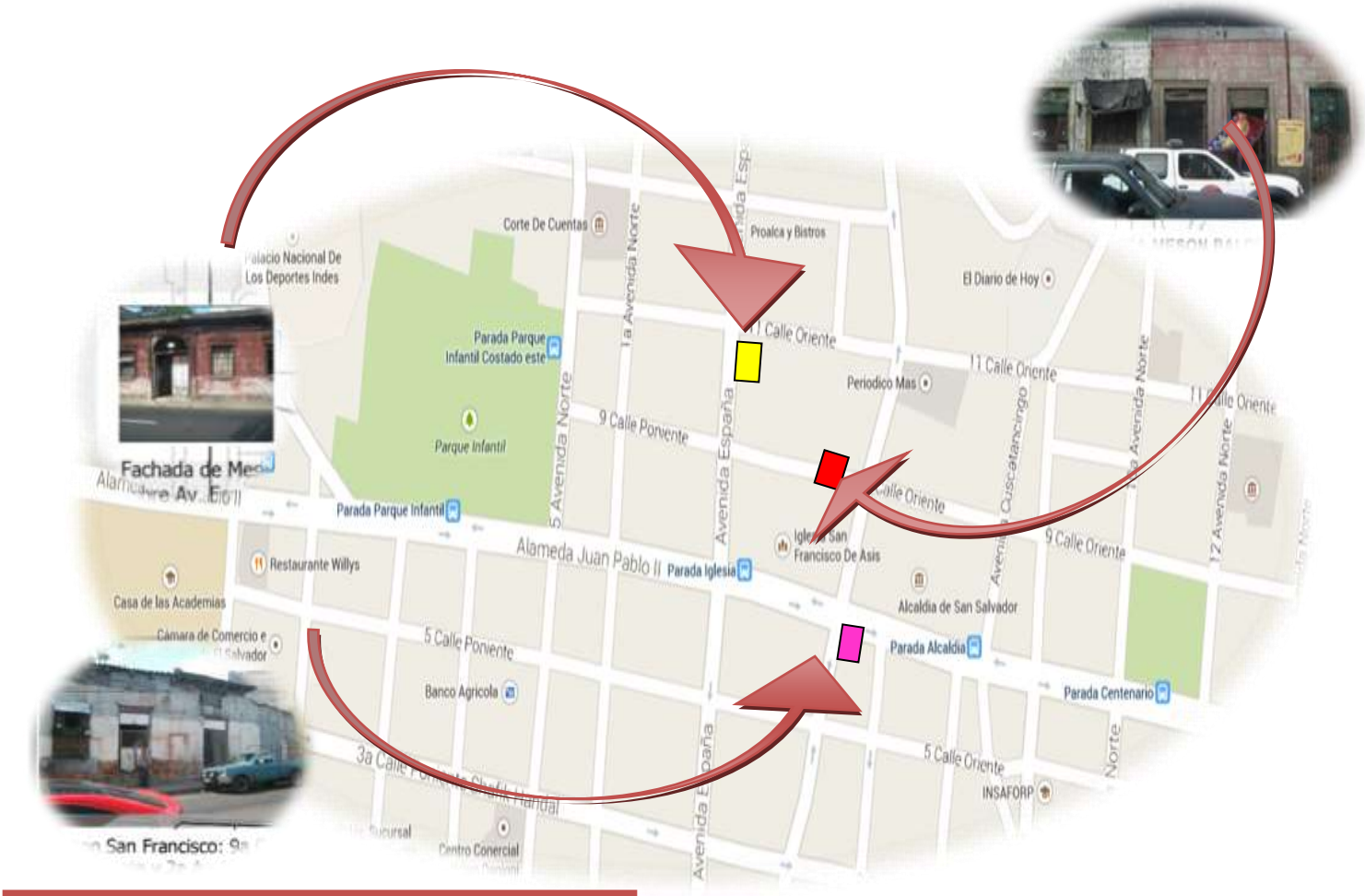
Con respecto a la elección de los mesones organizados, esta consistió en una visita guiada por miembros de FUNDASAL a mesones elegidos por la institución realizando un recorrido por 4 mesones 2 organizados intervenidos y 2 organizados en proceso de intervención, esto a fin de poder exponer en qué consisten los planes de ayuda mutua que esta fundación establece para mejorar la calidad de vida de los habitantes de mesones.

Eligiéndose para el estudio 2 de los 4 mesones visitados: El Mesón San Esteban y El Mesón ACOVIVAMSE, ambos mesones presentan una organización fuerte como población y se encuentran intervenidos, lo que ayudará a ver desde la perspectiva de los habitantes de estos mesones la mejora en la calidad de vida, y sobre todo la aplicabilidad de proyectos habitacionales a partir de mesones en el CHSS.

[1] Se denominó como **"Mesón España"** debido a que no se encontró alguna referencia que proporcionara el nombre de este mesón, por lo que se adoptó para este el nombre de la Av. Sobre la cual se encuentra ubicado.(Av. España)

4.1 DESCRIPCIÓN DE MESONES NO ORGANIZADOS

4.1.1 UBICACIÓN DE MESONES NO ORGANIZADOS



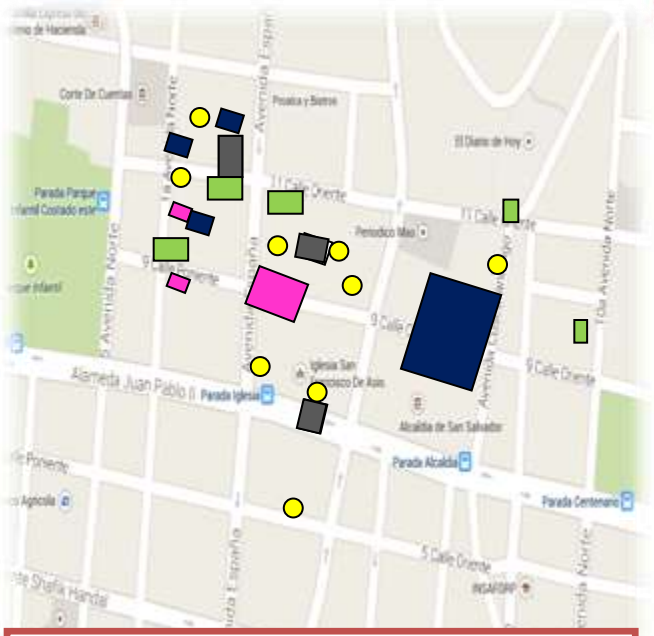
Mapa N°8
De Ubicación de Mesones, Elaboración propia a base de imágenes de Google Earth.

1. **Mesón España:**
   Ubicación: sobre Av. España, entre 9ª Calle oriente y 11ª calle Oriente, esquina opuesta a ex universidad Isaac Newton, ubicada en estudio de actualización de usos de suelo en cuadra número 99 lote número 2
2. **Mesón San Francisco:**
   Ubicación sobre 9ª Calle oriente, entre 2 Av. Norte y Alameda Juan pablo II, Atrás de Iglesia San Francisco, En estudio de Actualización de Usos de Suelo cuadra número 112, lote Numero 21.

3. Mesón Valdivio:
Ubicación sobre 2ª Av. Norte, entre Alameda Juan Pablo II y 5ª Calle Oriente, en Estudio de Actualización de Usos de Suelo, cuadra 111, Lote Numero 16.

4.1.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO

ANÁLISIS DE INSTITUCIONES DE APOYO EXISTENTES EN EL ENTORNO



Mapa #09
Fuente: Elaboración propia, base google maps, san salvador

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Centros de Desarrollo y Apoyo(Iglesias,escuelasy Ong's)
	Viviendas Unifamiliares
	Instituciones Publicas
	Riesgos Sociales(Cerveceria, Prostibulos, Delincuencia)

ANALISIS VIAL SENTIDOS Y CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS, AREA DE INFLUENCIA



Mapa #10
Fuente: Elaboración propia, base google maps, san salvador

SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Vias Vehiculares Principales
	Vias Vehiculares Secundarias
	Area de Influencia

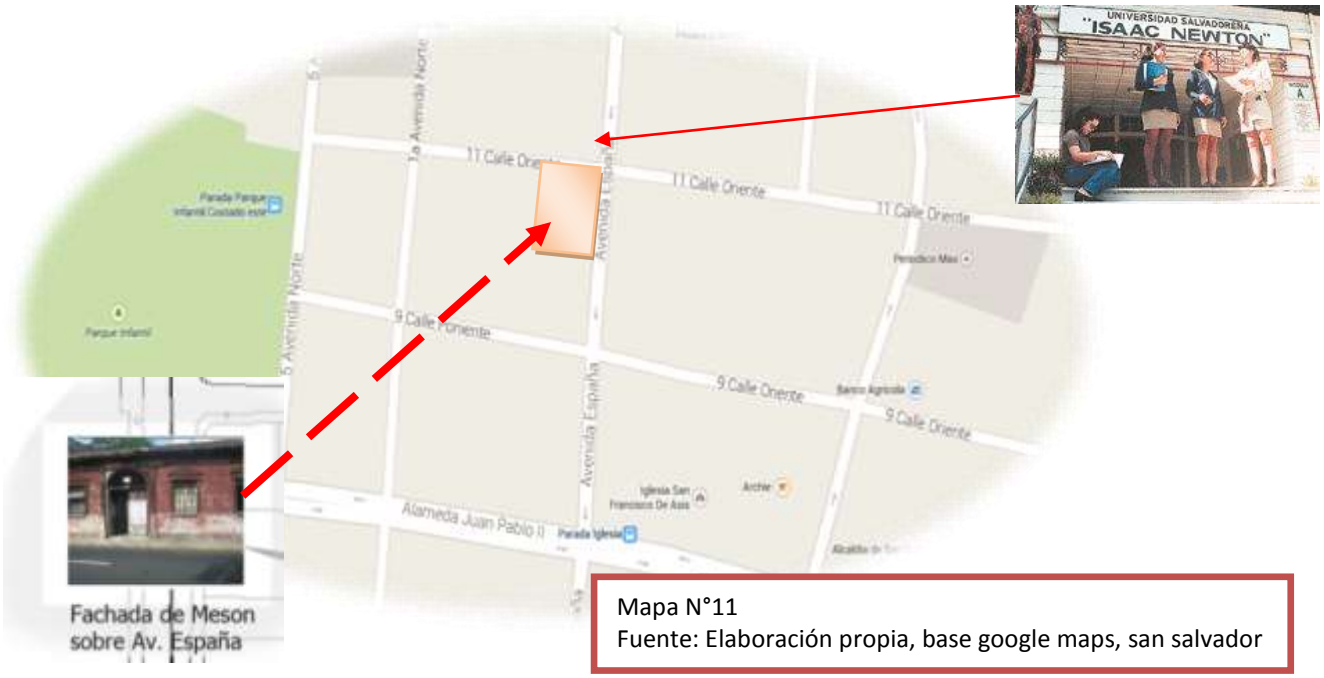
Se presenta de manera general el análisis del entorno de la ubicación de los mesones en donde se identifican las instituciones de apoyo cercanas a estos, las vías principales y secundarias así como el área de influencia, los tres mesones fueron elegidos por su accesibilidad y mayor seguridad, se encuentran cercanos entre sí, en una zona en su mayoría comercial, con tráfico vial intenso durante el día y casi nulo por la noche , los

mayores peligros presentados en estos lugares son los centros de entretenimiento (cervecerías cercanas), y la poca afluencia vehicular y de personas por la noches lo que hace un lugar ideal para cometer actos delictivos, al contar con instituciones públicas de seguridad, esta desventaja disminuye , mas no se erradica, los tres mesones presentan áreas construidas mayores de 125 m2, la descripción espacial, económica y social de cada uno de ellos se desarrollara más adelante.

4.1.3 EL MESÓN SOBRE AV. ESPAÑA:

4.1.3.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN

Ubicación: Sobre Av. España, entre 9ª Calle oriente y 11ª calle Oriente, esquina opuesta a ex universidad Isaac Newton.



Mapa N°11
Fuente: Elaboración propia, base google maps, san salvador

- **Generalidades:** El mesón se ha formado de manera informal, el uso del mismo no ha variado pues se mantiene como vivienda según datos de los habitantes la edificación había sido abandonada por sus habitantes y luego utilizada para vivienda con tipología de mesón, el cual no tiene un nombre oficial, le dominaremos en este estudio mesón España.
- **Formación:** Esta edificación tiene alrededor de 30 años de funcionar como

mesón, en su oportunidad fue una vivienda de alguna familia importante

- **Funcionamiento/tipo de utilización de la Edificación:** Antes de funcionar como mesón era vivienda de una familia importante según lo expresaron sus habitantes que abandonaron la vivienda y según lo observado en la visita realizada por sus finos acabados ahora deteriorados y las dimensiones de la vivienda.
- **Distribución espacial del Mesón:** el mesón cuenta actualmente con 8 habitaciones en las cuales se han distribuido sus habitantes, un área de aseo (servicio sanitario y ducha) de uso común improvisado, dos áreas utilizadas como área de tendido y lavado así como área recreativa y de esparcimiento, un acceso peatonal. La dimensión de sus habitaciones es variable sin un área definida, ha cambiado dependiendo del deterioro de la instalación y el crecimiento del mesón en la cantidad de habitantes a albergar.
- **Descripción de Fachada:** posee una única fachada ubicada frente a la avenida España, construida a base de Lámina y madera como predominio, presenta 4 aberturas para ventanas, cubiertas por rejas decoradas como protección (balcones), no pose vidrios estos son sustituidos por persianas de madera de dos cuerpos abatibles hacia adentro, la puerta se compone dos cuerpos abatibles de madera tallada, con marco de medio punto con rejillas forjadas, presenta una fachada lineal respetando la línea de las construcciones del entorno, molduras de madera en medio punto sobre la apertura de las ventanas, cornisa de madera con tallado, coronando la fachada.
- **Materiales:** Originalmente construida con el sistema metal ployed, actualmente se encuentra en deterioro, sus techos de madera están desgastados y presentan riegos físicos, sus paredes están agrietadas, se han agregado lámina troquelada en el perímetro para protección, el mesón presenta intervención en la formación de nuevos espacios para habitar, hechos a base de lámina ondulada atornillada a paredes existentes, y colocadas en paredes que tienen riesgo de derrumbe para tapar estas , sin embargo en general el mesón no presenta un mantenimiento periódico.
- **Servicios básicos:** se cuenta con los servicios de agua potable aunque

presenta irregularidades por el deterioro de estas y la falta de mantenimiento o importancia de la administración del mesón, acceso a energía eléctrica, instalaciones dentro del mesón deterioradas y en constante desgaste sin ningún mantenimiento y aseo (recolección de desechos sólidos).

4.1.3.2 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "ESPAÑA"

Población: actualmente viven 8 familias habitando las 8 habitaciones del mesón, la mayoría de estas familias se acogieron a este tipo de vivienda por falta de recursos económicos para el alquiler o adquisición de una vivienda adecuada para el desarrollo humano, también se encuentran en estos mesones personas inmigrantes que no poseen bienes materiales ni familiares a los que acudir para poder refugiarse en un hogar con mejores condiciones, a continuación se detalla por grupo familiar el número de miembros que habitan en el mesón, siendo el mayor grupo familiar con un total de 4 personas y el menor con una persona.

TABLA No.12
Composición del grupo familiar Mesón España

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/ familia	Composición del núcleo Familiar					
		condicion del habitante					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
A	3	1	1	1			
B	4	1	1	1	1		
C	3	1	1		1		
D	3	1	1		1		
E	2		1	1			
F	2		1	1			
G	2	1		1			
H	1						1
∑	**20**	**5**	**6**	**5**	**3**	**0**	**1**
Codigo de grupo familiar	**Cant. De miembros/ familia**	**edades correspondientes en años de los habitantes del mesón**					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
		años	años	años	años	años	años
A	3	32	25	5			
B	4	40	37	13	14		
C	3	50	46		15		
D	3	28	29		7		
E	2		33	12			
F	2		40	16			
G	2	44		14			
H	1						50
∑	**20**						

- Ingresos económicos: la mayoría de los habitantes se dedican a la fabricación de piñatas artesanales y venta de las mismas como medio de trabajo para la obtención de ingresos, el mayor ingreso dentro del mesón se encuentra en US$200.00 sueldo mensual, obtenido de la venta ambulante; el menor ingreso se calcula en US$30.00 dólares mensuales; la tabla siguiente detalla por grupo familiar los ingresos mensuales y diarios de manera promedio, así como el total de ingresos familiares por mesón.

Tabla No. 13

Ingresos familiares y ocupación Mesón "España"

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/ familia	Ingreso/mensual en us$	Ingreso diario en US$	Ocupación
A	3	175	5.83	venta de piñatas
B	4	150	5.00	venta de piñatas
C	3	140	4.67	venta ambulante
D	3	75	2.50	venta ambulante
E	2	150	5.00	venta de piñatas
F	2	200	6.67	venta de piñatas
G	2	120	4.00	venta ambulante
H	1	30	1.00	limpia vidrios
∑	**20**			

- **Escolaridad:** al ser consultados la mayoría de los habitantes del mesón cuenta con cierto grado de escolaridad, en su mayoría primaria, el mayor grado alcanzado es el bachillerato, ningún miembro de las 8 familias ha tenido acceso a la educación superior esto debido a las dificultades económicas de sus familias, según manifestaron en las entrevistas realizadas.

Tabla No. 14

Escolaridad promedio del grupo familiar "Mesón España"

Nivel Academico		Codigo de Grupo Familiar							
		A	B	C	D	E	F	G	H
cantidad de miembros p/familia		3	4	3	3	2	2	2	1
basico	1 grado								
	2 grado								
	3 grado			1		1			
primaria	4 grado	1							
	5 grado								
	6 grado	1		1		1			
secundaria	7 grado		1						
	8 grado		1						
	9 grado		1	1			1		
bach.	1 bach.						1		
	2 bach.								
sin esc.		1	1		3			2	1

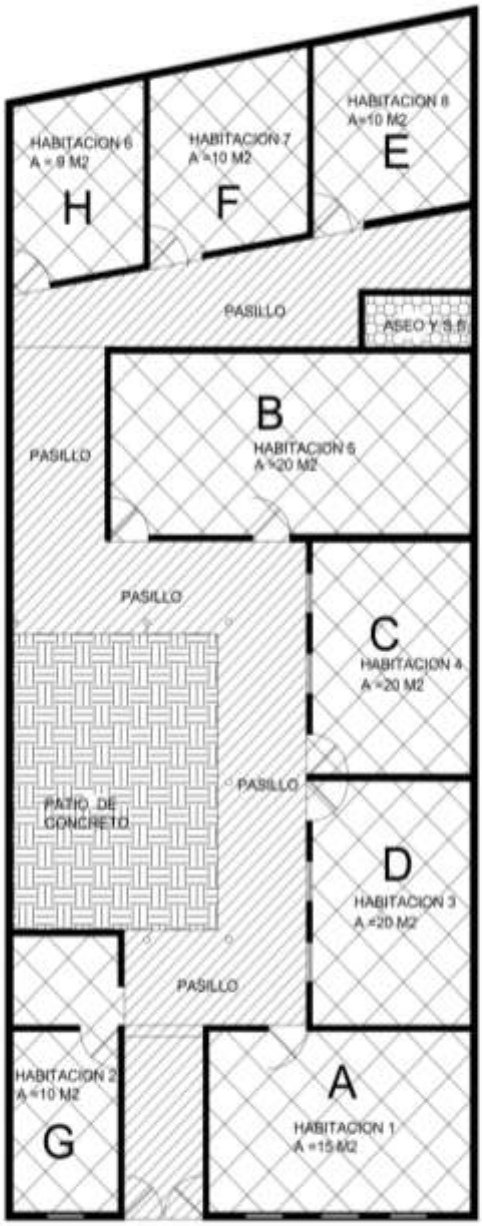
- **Tipo de ocupación del inmueble por parte de los habitantes:** Las familias que habitan en el mesón sobre la Av. España, dan un aporte monetario en concepto de alquiler por el uso de la habitación que incluye los servicios de agua potable, energía eléctrica y desechos sólidos, este aporte varía dependiendo el área de ocupación como se detalla a continuación:

Tabla No. 15

Tarifa de arrendamiento y área de ocupación del grupo familiar "Mesón España"

Codigo de gruppo familiar	Cantidad de miembros / familia	Area en m2 de espacio de habitacion	Area en m2/persona	arrendamiento US$	Tiempo estimado de habitar en el meson (años)
A	3	15.00	5.00	$ 30.00	5
B	4	20.00	5.00	$ 30.00	10
C	3	12.00	4.00	$ 30.00	6
D	3	12.00	4.00	$ 30.00	12
E	2	10.00	5.00	$ 30.00	13
F	2	10.00	5.00	$ 40.00	20
G	2	10.00	5.00	$ 30.00	3
H	1	9	9.00	$ 12.00	2
∑	**20**				

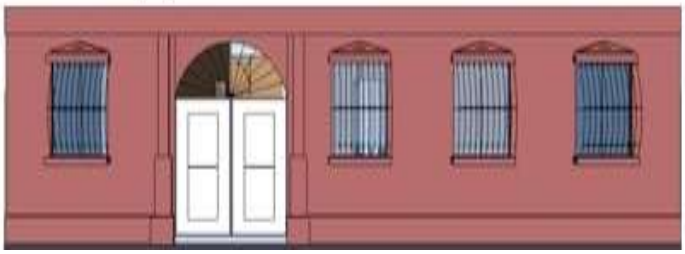
4.1.4 DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DEL MESÓN "ESPAÑA"





FOTOGRAFIA FACHADA SOBRE AV. ESPAÑA

elaboración propia



CUADRO DE AREAS Y USOS

SIMBOLOGIA	ZONA	AREA (M2)
	HABITACIONAL	98.00
	USO COMUN	55.00
	RECREATIVA	77.00
	ASEO	6.00
	VERDE	0.00

Planta esquematica de meson España

Plano N°19
Plano esquemático y esquema de ubicación de Áreas. Fuente: Elaboración Propia

4.1.5 FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO: MESÓN SOBRE AV. ESPAÑA



IMAGEN N° 9
Fuente: elaboración propia

Problemática con las instalaciones hidráulicas



IMAGEN N° 10
Fuente: elaboración propia

Estructura de techo de madera dañado por la humedad



IMAGEN N° 11
Fuente: elaboración propia

Daño en pilares de madera



IMAGEN N° 12
Fuente: elaboración propia

Daño en techos de pasillos



IMAGEN N° 13
Fuente: elaboración propia

Daño en paredes de entrada a mesón



IMAGEN N° 14
Fuente: elaboración propia

Instalaciones eléctricas en malas condiciones



IMAGEN N° 15
Fuente: elaboración propia

Daño en estructura de techo



IMAGEN N° 16
Fuente: elaboración propia

Improvisación de paredes mediante lamina ondulada clavada o atornillada a estructura existente.



IMAGEN N° 17
Fuente: elaboración propia

Estructuras de apoyo en pasillo en malas condiciones



IMAGEN N° 18
Fuente: elaboración propia

Duchas y servicios sanitarios improvisados



IMAGEN N° 19
Fuente: elaboración propia

Improvisación de lámina para cubrir las paredes que se derrumbaron



IMAGEN N° 20
Fuente: elaboración propia

Agujeros en los techos de las habitaciones en donde se filtran las lluvias

4.2 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN SAN FRANCISCO

Ubicación: Ubicación sobre 9ª Calle oriente, entre 2 Av. Norte y Alameda Juan pablo II, Atrás de Iglesia San Francisco.



Mapa N°12
Fuente: Elaboración propia, base google maps, san salvador

IGLESIA SAN FRANCISCO

- **Generalidades:** Esta edificación tiene aproximadamente 30 años de estar funcionando como mesón según datos proporcionados por una de sus habitantes.
- **Formación:** El mesón se formó cuando el dueño de la propiedad que había estado abandonada por mucho tiempo, decide alquilar piezas (habitaciones) a personas que eran vendedores ambulantes y les daba la oportunidad de guardar su materia prima, posteriormente el uso del inmueble se convirtió en vivienda de estas personas no solo como almacén para el resguardo de mercadería y creció en su conformación y en el número de usuarios del mismo.

- **Funcionamiento/tipo de utilización de la Edificación:** En un inicio la parte de la fachada del mesón estuvo funcionando como una tienda, luego paso a ser una tapicería y actualmente es un taller de carpintería.
- **Distribución espacial del Mesón:** Según el testimonio de los habitantes del inmueble, al inicio solo se contaba con 3 habitaciones, luego se amplió el espacio cuando removieron algunos de los escombros de la casa antigua y construyeron 2 habitaciones más en la parte del fondo del lote, el patio común de la vivienda es utilizado como área común de esparcimiento, lavado y área de trabajo, 1 baño con ducha en Malas condiciones para todos sus habitantes. No existe una tipología definida para cada una de las habitaciones utilizadas como vivienda dentro del mesón, ya que tanto sus dimensiones como material utilizado varían dependiendo del espacio disponible para habitar y conformar una nueva habitación o la disponibilidad de una ya conformada.
- **Descripción de la Fachada:** una sola fachada sobre la 9ª Calle Oriente, Construida a base de lámina ondulada y madera, con pretil de ladrillo de barro en su base, un hueco para ventana, con balcón de hierro forjado y ventana abatible de madera hacia el interior, dos huecos de puerta de diferentes dimensiones, con molduras de madera y marco y puerta de madera, fachada lineal, remate de fachada, molduras de madera.
- **Servicios básicos**: se cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica y aseo.

4.2.1 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "SAN FRANCISCO."

- **Población:** En el mesón habitan 5 familias, haciendo un total de 14 personas viviendo en el mesón, el mayor número de miembros dentro de una familia es de 4 y el mínimo 1, las personas entrevistadas manifiestan que viven en el mesón por falta de recursos para habitar una vivienda que cumpla con sus necesidades y que sea accesible a su economía familiar, la población que vive en el lugar es variable teniendo habitantes con 1 -año de habitar en el lugar.

Tabla No.16

Composición del grupo familiar "Mesón San Francisco"

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/familia	Composición del núcleo Familiar					
		condicion del habitante					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
A	4	1	1	1	1		
B	3		1	1	1		
C	1						1
D	3	1	1		1		
E	3	1		1		1	
∑	**14**	**3**	**3**	**3**	**3**	**1**	**1**
Codigo de grupo familiar	**Cant. De miembros/familia**	**edades correspondientes en años de los habitantes del mesón**					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
		años	años	años	años	años	años
A	4	37	32	12	9		
B	3		48	12	11		
C	1						57
D	3	43	35		13		
E	3	50					
∑	**14**						

- Ingresos económicos: según datos recabados en la entrevista realizada a la población que viven en el mesón la mayoría se dedica a la venta informal, lo que les genera ingresos familiares mensuales de entre US$ 60.00 y US$ 120.00, teniendo como resultado un ingreso diario entre los $2.17 y $4.00, lo que los obliga a optar por esta opción de vivienda, a continuación se anexa tabla de ingreso por familia y ocupación de sus integrantes:

Tabla No.17

Ingresos familiares y ocupación "Mesón San Francisco"

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/familia	Ingreso/mensual en US$	Ingreso diario en US$	Ocupación
A	4	120.00	4.00	venta ambulante
B	3	100.00	3.33	venta ambulante
C	1	70.00	2.33	venta ambulante
D	3	110.00	3.67	venta ambulante
E	3	65.00	2.17	venta ambulante
∑	**14**			

- Escolaridad: según entrevista la mayoría de los habitantes del mesón no han concluido sus estudios de educación media, los entrevistados manifestaron que en su familia el mayor rango escolar alcanzado es el de educación primaria o escolaridad nula, lo que se refleja en la tabla siguiente mostrando el rango mayor familiar alcanzado:

Tabla No.18

Escolaridad promedio del grupo familiar "Mesón San Francisco"

Nivel Academico		Codigo de Grupo Familiar				
		A	B	C	D	E
cantidad de miembros p/familia		4	3	3	1	3
basico	1 grado		1			
	2 grado					
	3 grado					
primaria	4 grado	2	1			
	5 grado	1	1			
	6 grado	1				
secundaria	7 grado					
	8 grado					
	9 grado					
bach.	1 bach.					
	2 bach.					
sin esc.				1	3	3

- **Tipo de ocupación del Inmueble por parte de los habitantes:** Los habitantes del mesón dan un pago mensual en concepto de uso de la vivienda y servicio de agua potable y energía eléctrica, el pago asignado es de $25.00 dólares por familia exceptuando únicamente a una que únicamente consiste en una persona a la cual se le cobra el valor de $20.00 dólares en concepto de alquiler, las condiciones espaciales no son las adecuadas para el desarrollo de las actividades familiares teniendo un mínimo de 4m2 por persona mínimo y 9m2 máximo, y un máximo de 16m2 y 9m2 para la circulación y mobiliario.

Tabla No. 19

Tarifa de arrendamiento y área de ocupación del grupo familiar "Mesón San Francisco"

Codigo de grupo familiar	Cantidad de miembros / familia	Area en m2 de espacio de habitacion	Area en m2/persona	arrendamiento us$	Tiempo estimado de habitar en el meson (años)
A	4	16.00	4.00	$ 25.00	5
B	3	12.00	4.00	$ 25.00	10
C	1	9.00	9.00	$ 20.00	3
D	3	15.00	5.00	$ 25.00	4
E	3	12.00	4.00	$ 25.00	1
∑	**14**				

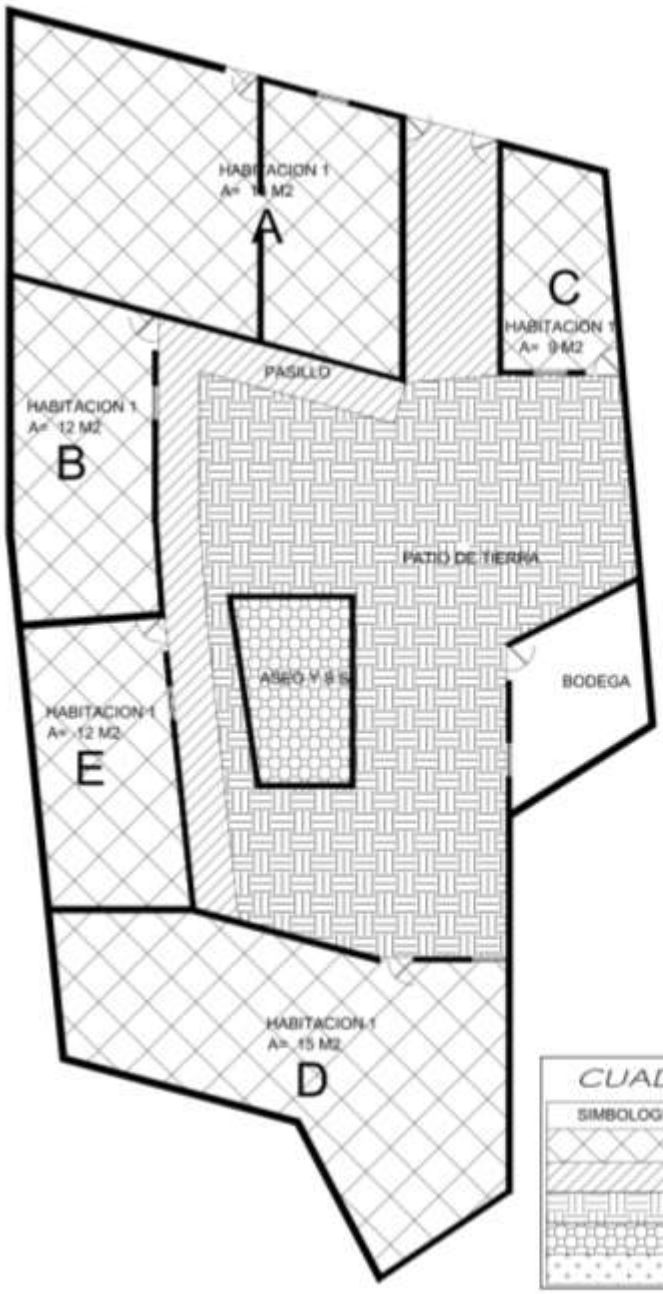
4.2.2 DESCRPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DEL MESÓN SAN FRANCISCO



FOTOGRAFIA FACHADA SOBRE 9ª CALLE ORIENTE



FACHADA PRINCIPAL (elaboración propia)



CUADRO DE AREAS Y USOS

SIMBOLOGIA	ZONA	AREA (M2)
	HABITACIONAL	64.00
	USO COMUN	61.00
	RECREATIVA	61.00
	ASEO	9.00
	VERDE	0.00

Planta esquematica de meson San Francisco

Plano N°20
Plano esquemático y esquema de ubicación de Áreas.
Fuente: Elaboración Propia

4.2.3. FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO: MESÓN SAN FRANCISCO



IMAGEN N° 21
Fuente: elaboración propia

Refuerzo de marcos de pared con costanera, cuartones y tabloncillos.



IMAGEN N° 22
Fuente: elaboración propia



IMAGEN 23
Fuente: elaboración propia

Cuarto de láminas y pedazos de cartón



IMAGEN 24
Fuente: elaboración propia

Techo de láminas onduladas dañado



IMAGEN 26
Fuente: elaboración propia

Sistema eléctrico dañado y usado como tendedero de ropa.



IMAGEN 27
Fuente: elaboración propia

Paredes de lámina amarradas a ramas de árbol con alambre de amarre y clavos Paredes de adobe agrietadas



IMAGEN 28
Fuente: elaboración propia

paredes de lamina acanalada galvanizada y estructura de costaneras.



IMAGEN 29
Fuente: elaboración propia

Paredes de lámina acanalada galvanizada.

4.4 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN VALDIVIO

Ubicación: Ubicación sobre 2ª Av. Norte, entre Alameda Juan Pablo II y 5ª Calle Oriente



Mapa N° 13
Fuente: Elaboración Propia.

- **Generalidades:** Esta edificación tiene aproximadamente 8 años de estar funcionando como mesón según datos proporcionados por una de sus habitantes es el mesón más joven investigado, anteriormente era un bar y prostíbulo.
- **Formación:** El mesón se formó al ser desocupado por el bar que ahí funcionaba, dando lugar a que este se alquilara por cuartos a vendedores de la zona generando así a sus administradores mejores ingresos y estabilidad, por lo cual se decidió mantenerlo como mesón y brindar cuartos tanto a vendedores como a familias que lo necesitasen.
- **Funcionamiento/tipo de utilización de la Edificación:** como se mencionó anteriormente el espacio servía en su área principal como bar y en las diferentes habitaciones que en él se encuentran, como prostíbulo, actualmente además de funcionar como mesón funciona como espacio de taller para sus habitantes ya que es acá donde elaboran su mercadería.
- **Distribución espacial del Mesón:** El inmueble no ha tenido variaciones en su distribución no se han añadido habitaciones, cuenta con 6 habitaciones actualmente alquiladas en su totalidad es decir habitan 6 familias en este mesón, cuenta con un área de lavado y aseo de uso común, un patio y taller de uso común, no existe una tipología definida para cada una de las habitaciones utilizadas como vivienda dentro del mesón ya que tanto sus dimensiones como material utilizado varían, aunque sus espacios iniciales no se han modificado en cuanto a área, si se han deteriorado considerablemente lo que obliga a que sus divisiones sean reemplazadas con otro tipo de material del lugar.
- **Descripción de la Fachada:** compuesta de una fachada sobre la 10ª norte, construida de lámina ondulada y madera, presenta dos huecos de ventana tipo balcón pegada al piso, con rejilla forjada como protección, marcos y ventana de madera abatible hacia el interior, puerta de madera un solo cuerpo decorada, fachada sin saliente y remate de fachas con cornisa y molduras de madera, fachada en deterioro.
- **Servicios básicos:** se cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica y aseo.

4.4.1 DESCRIPCIÓN SOCIO-ECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON "VALDIVIO"

Población: actualmente habitan 6 familias en el inmueble, ocupando el total de habitaciones disponibles, el número de miembros por familia varía, desde los 2 a los 5 miembros por familia haciendo un total de 19 personas, las cuales en su mayoría llegaron procedentes de otros municipios del país en busca de oportunidades de empleo, se instalaron en el lugar provisionalmente, pero dadas las dificultades han hecho del mesón su vivienda, se muestra en la tabla siguiente el número de familias y el número de miembros de estas:

Tabla No. 20

Composición del grupo familiar "mesón Valdivio"

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/familia	Composición del núcleo Familiar					
		condicion del habitante					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
A	3	1	1	1			
B	4	1	1	1	1		
C	3		1	1	1		
D	5	1	1	1	1	1	
E	2	1			1		
F	2		1	1			
∑	**19**	**4**	**5**	**5**	**4**	**1**	**0**
Codigo de grupo familiar	**Cant. De miembros/familia**	**edades correspondientes en años de los habitantes del mesón**					
		padre	madre	hijo	hija	extra	unico
		años	años	años	años	años	años
A	3	34	30	6			
B	4	40	41	15	14		
C	3		32	5	8		
D	5	50	46	17	15	14	
E	2	25			7		
F	2		65	30			
∑	**19**						

- **Ingresos económicos:** según datos de la población entrevistada que habita en el mesón la mayoría de las familias se dedican al comercio informal y la venta y elaboración de piñatas, lo que conlleva que sus ganancias diarias familiares varíen de entre $4 dólares como mínimo a $6 dólares diarios como máximo, y teniendo ganancias mensuales familiares entre los $180.00 y $120.00 dólares.

Tabla No. 21

Ingresos familiares y ocupación "Mesón Baldivio"

Codigo de grupo familiar	Cant. De miembros/familia	Ingreso/mensual	Ingreso diario	Ocupación
A	3	180	6	venta de artículos diversos
B	4	145	4.83	venta de piñatas
C	3	150	5	venta de piñatas
D	5	160	5.33	venta de piñatas
E	2	120	4	venta de piñatas
F	2	150	5	venta de piñatas
∑	**19**			

- **Escolaridad:** según entrevista la mayoría de los habitantes del mesón no han concluido sus estudios de educación media, esto según comenta debido a las dificultades familiares y económicas, ninguno de los miembros del grupo familiar ha tenido acceso a estudios superiores, a continuación se anexa tabla de escolaridad del grupo familiar, se coloca en tabla el nivel máximo de escolaridad alcanzado:

Tabla No. 22

Escolaridad promedio del grupo familiar "Mesón Valdivio"

Nivel Academico		Codigo de Grupo Familiar					
		A	B	C	D	E	F
cantidad de miembros p/familia		3	4	3	5	2	2
basico	1 grado	1				1	
	2 grado			1			
	3 grado				1		
primaria	4 grado			1			
	5 grado					1	
	9 grado		1		1		
bach.	1 bach.						
	2 bach.				1		
sin esc.				1			2

- **Tipo de ocupación del Inmueble por parte de los habitantes**: la población habitante del mesón da un pago mensual de US$40 dólares, no hace diferencia del número de personas que componen el grupo familiar, ni el espacio

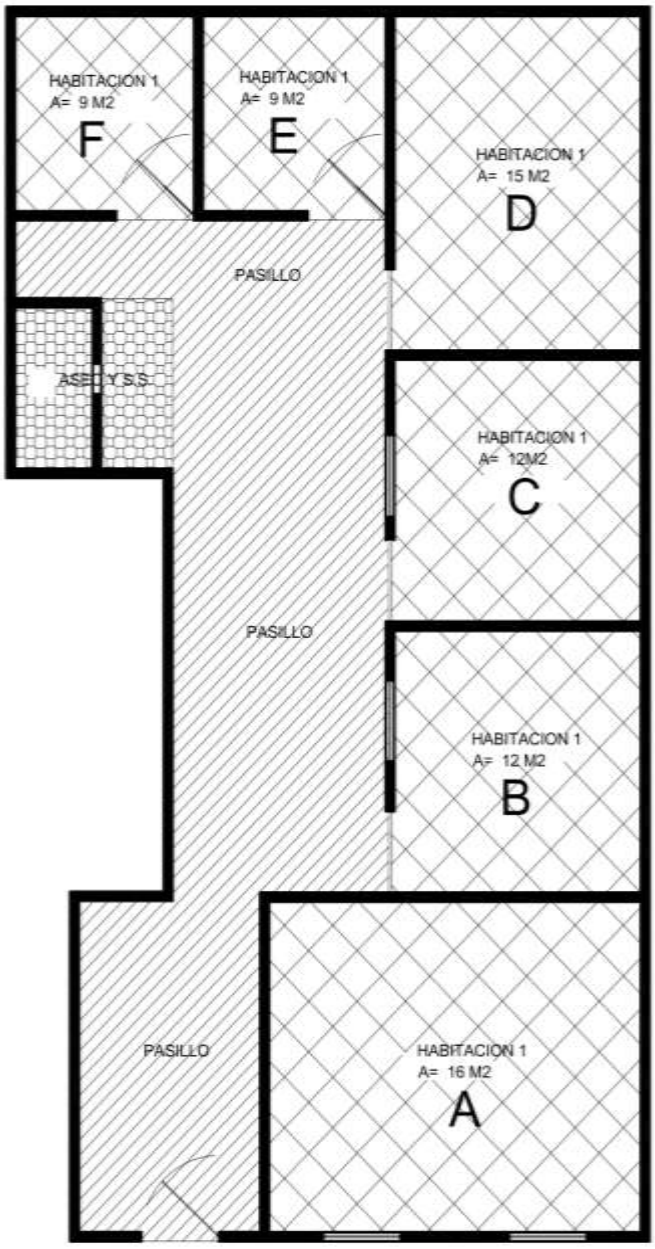
proporcionado para habitar, el cobro se hace mediante una persona encargada de la recolección del pago por alquiler que incluye los servicios de agua y luz, no existe sin embargo un contrato formal de parte del arrendatario con el inquilino, los espacios proporcionados no son adecuados para el desarrollo pleno de una familia.

Tabla No. 23

Tarifa de arrendamiento y área de ocupación del grupo familiar "Mesón Valdivio"

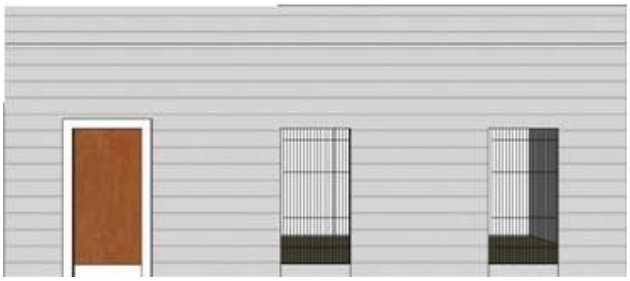
Codigo de gruppo familiar	Cantidad de miembros / familia	Area en m2 de espacio de habitacion	Area en m2/persona	arrendamiento us$	Tiempo estimado de habitar en el meson (años)
A	3	16	5.33	40	10
B	4	12	3	40	17
C	3	12	4	40	17
D	5	15	3	40	5
E	2	9	4.5	40	6
F	2	9	4.5	40	4
∑	**19**				

4.4.2 DESCRIPCIÓN DE ESPACIOS, FACHADA Y PLANO DE MESÓN VALDIVIO





FOTOGRAFIA FACHADA SOBRE 2ª AV.NORTE



CUADRO DE AREAS Y USOS

SIMBOLOGIA	ZONA	AREA (M2)
	HABITACIONAL	95.09
	USO COMUN	56.10
	RECREATIVA	0.00
	ASEO	8.51
	VERDE	0.00

Planta esquematica de meson Valdivio

Plano N° 21
Plano esquemático y esquema de ubicación de Áreas.
Fuente: Elaboración Propia

4.4.3. FOTOGRAFÍAS DEL MESÓN EN ESTUDIO:"MESÓN VALDIVIO"



IMAGEN N° 30
Fuente: elaboración propia

Paredes de adobe y ladrillo de barro de acceso Principal agrietadas



IMAGEN N° 31
Fuente: elaboración propia

Sistema eléctrico y vigas dañadas



IMAGEN N° 32
Fuente: elaboración propia

Desprendimientos de repellos en paredes de adobe



IMAGEN N° 33
Fuente: elaboración propia

Agrietamientos en paredes de adobe y ladrillo de obra



IMAGEN 34
Fuente: elaboración propia

Piso de ladrillos de cemento en mal estado en los dormitorios



IMAGEN 35
Fuente: elaboración propia

Estructura de techo reforzada con pedazos de ramas de árboles y costaneras y cuartones



IMAGEN N° 36
Fuente: elaboración propia

Sistema de drenaje improvisado



IMAGEN N° 37
Fuente: elaboración propia

Piso dañado y rellenado con mortero las áreas de desgaste del ladrillo



IMAGEN N° 38
Fuente: elaboración propia

Estructura de techo en malas condiciones



IMAGEN N° 39
Fuente: elaboración propia

Paredes dañadas y reforzadas con regla pacha y lámina ondulada.

4.4 UBICACIÓN DE MESONES ORGANIZADOS E INTERVENIDOS DENTRO DEL CHSS

4.4.1 DIRECCIÓN DE MESONES ORGANIZADOS DENTRO DEL CHSS



Mapa N°14
De Ubicación de Mesones, Elaboración propia a base de imágenes de Google Earth.

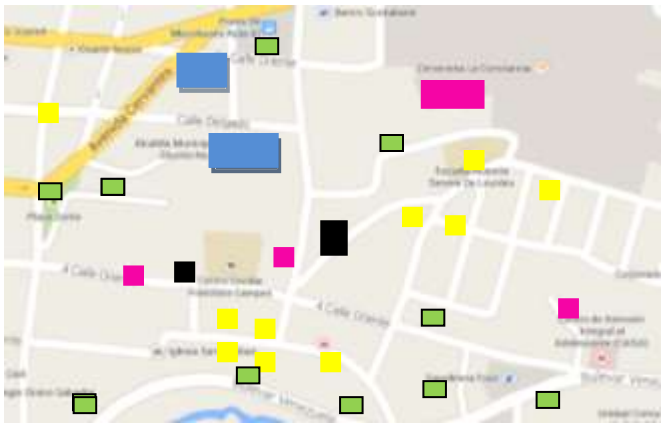
1. **MESÓN SAN ESTEBAN:**
   Ubicación 6 calle Oriente y 16 Av. Sur Nº 325 Barrio San Esteban (a un costado De la Iglesia San Esteban, sobre la 6 calle oriente o conocida como la Calle La Amargura)

2. **MESÓN ACOVIVAMSE:** (Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban) Ubicación 4ª. Calle oriente No. 117 en el Barrio San Esteban, en pleno Centro Histórico de San Salvador.

Si bien ambos mesones seleccionado están intervenidos y tienen una organización fuerte, el estudio de mesones requiere ver ambas caras de la vivencia de la población en este tipo de viviendas, aunque estos ya estén organizados ambos se encuentra en el CHSS que es el área de estudio delimitada en esta investigación, ambos mesones fueron intervenidos por FUNDASAL, y este será un ejemplo de cambio en la habitabilidad de la población en el CHSS.

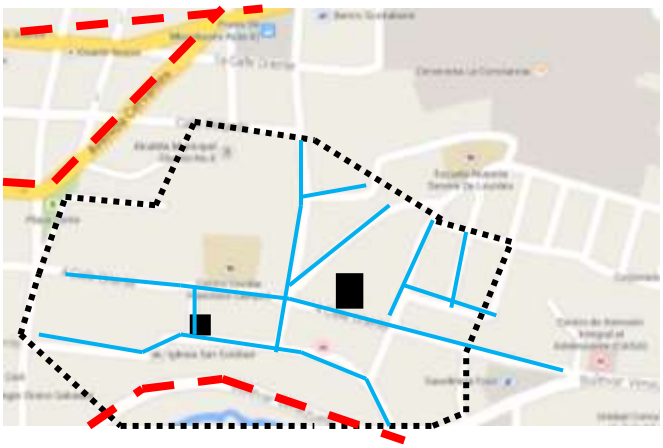
4.4.2 ANÁLISIS UBICACIONAL

ANÁLISIS DE INSTITUCIONES DE APOYO EXISTENTES EN EL ENTORNO



SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Centros de Desarrollo y Apoyo(Iglesias,escuelasy Ong's)
	Viviendas Unifamiliares
	Instituciones Publicas
	Riesgos Sociales(Cerveceria, Prostibulos, Delincuencia)

ANÁLISIS VIAL SENTIDOS Y CALLES PRINCIPALES Y SECUNDARIAS, AREA DE INFLUENCIA



SIMBOLOGÍA	DESCRIPCIÓN
	Vias Vehiculares Principales
	Vias Vehiculares Secundarias
	Area de Influencia

Mapa N° 15 Y 16
De Ubicación de Mesones, Elaboración propia a base de imágenes de Google Earth.

Al igual que en los mesones no organizados se presenta un análisis de la ubicación de los mesones organizados e intervenidos visitados, ambos mesones se encuentran en el CHSS, en áreas consideradas delictivas e inseguras, en un área en su mayoría habitacional conformada por condominios, con presencia de instituciones de apoyo,

una zona con uso comercial.

Donde por el día presenta un flujo vehicular y peatonal constantes pero por las noches esta circulación disminuye, los mesones mencionados se han constituido hace mucho tiempo y ambos han sido intervenidos exitosamente, con un proceso de organización y administración, el mesón San Esteban no presenta cambio en la ubicación es decir se intervino en donde se encontraba emplazado en sus inicios, en cambio en mesón ACOVIVAMSE, al ser un logro conjunto de un mesón existente organizado sumado a varios habitantes del CHSS se busca un terreno apto para el desarrollo de un conjunto habitacional de gran envergadura y que logre cubrir las necesidades de las familias que lo habitarán, para la descripción de estos elementos se utilizara una estructura diferente de presentación de los datos ya que las características de estos son diferentes.

4.5 EL MESÓN SAN ESTEBAN.

4.5.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN

- **Ubicación:** Sobre 6 calle Oriente y 16 ave. Sur Nº 325 Barrio San Esteban (a un costado de la Iglesia San Esteban, sobre la 6 calle oriente o conocida como la Calle La Amargura).

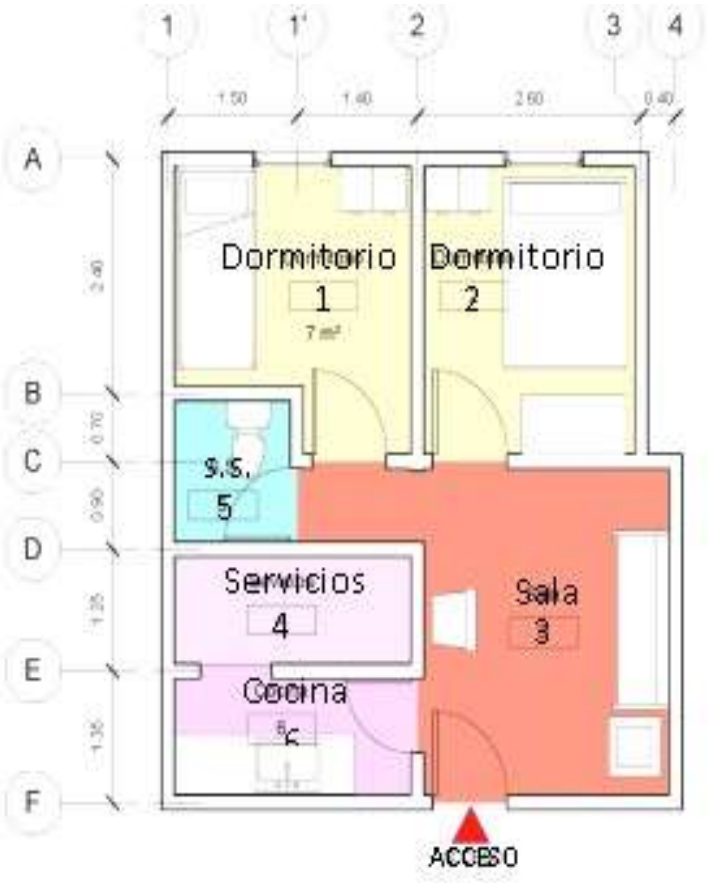


Mapa#17
Ubicación de Mesón, Elaboración propia a base de imágenes de Google Earth.



6 calle Oriente y 16 ave. Sur Nº 325 Barrio San Esteban (a un costado de la Iglesia San Esteba

- **Antecedentes del Mesón:** antes de su intervención se presentaba como un grupo de cuartos hechos de madera y lámina, que no brindaba las condiciones de vida adecuada,
- **Funcionamiento/tipo de utilización de la Edificación::** El Complejo habitacional San Esteban llamado así por estar edificado en el mismo lugar donde se erigían los mesones de San Esteban, un antiguo edificio popular cuya falta de mantenimiento, desidia de los propietarios y daños causados por los sucesivos terremotos se había convertido en un conjunto de infraviviendas de láminas que ocupaban las familias desde hacía 30 años.
- **Distribución espacial del Mesón:** el mesón cuenta actualmente con 12, apartamentos que albergan a 12 familias, distribuidos en 2 niveles, un área común para reuniones o esparcimiento, un área comercial colocada al frente de la edificación. La dimensión de los apartamentos es de: 5.90 x 6.15 aproximadamente, la tipología empleada de apartamento de 2 habitaciones sin lavadero, es para el aproximado de 5 personas por familia, el apartamento cuenta con los siguientes espacios: sala, servicios, cocina, un servicio sanitario y dos habitaciones, donde las familias pueden desarrollar las diferentes actividades.



PLANTA TIPO EDIFICIO " SAN ESTEBAN"

Plano N°21
Planta tipo. Fuente: Elaboración Propia

- **Materiales:** Después de

su intervención los materiales utilizados son, paredes de bloque pintado y repellado, lamina con simulación de teja, ventanas francesas, pisos cerámicos y de alto tráfico para el área común, azulejos para baño, puertas de madera, cielo falso y puertas metálicas en sus accesos, lo que genero un cambio significativo en las 12 familias que alberga.

- **Servicios básicos:** Cuenta con todos los servicios básicos, energía eléctrica, agua potable y recolección de desechos sólidos, los gastos de energía y agua potable son contabilizados de manera individual es decir por cada departamento ya que se cuenta con contadores individuales.

4.5.2 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESÓN "SAN ESTEBAN"

- **Población:** Actualmente viven 12 familias de aproximadamente 5 miembros cada una estimando un total de población de: 60 personas.
- **Ingresos económicos:** La mayoría de los habitantes se dedican a la venta informal, teniendo como resultado que los habitantes del mesón tienen ingresos de aproximadamente un salario mínimo mensual que los ayuda a cubrir los gastos familiares y de vivienda.
- **Escolaridad:** Al ser consultados la mayoría de los habitantes, del mesón cuentan con cierto grado de escolaridad, en su mayoría primaria, el mayor grado alcanzado es el bachillerato, ninguno ha alcanzado el nivel superior, pero manifiestan que el cambio de condiciones ha hecho que una de las prioridades para sus hijos sea el término de la educación media
- **Tipo de ocupación del inmueble por parte de los habitantes:** antes de iniciar la intervención el inmueble los inquilinos se habían asentado ilegalmente, el terreno era propiedad de la alcaldía Municipal de San Salvador, previo a la intervención FUNDASAL se gestionó que el terreno donde se localiza el mesón San Esteban quedar en manos de la cooperativa del mesón.

4.5.3 FOTOGRAFÍAS:



IMAGEN N° 40
Fuente: FUNDASAL

Vista anterior a intervención de fachadas



IMAGEN N° 41
Fuente: FUNDASAL

Vista anterior a intervención de fachadas



IMAGEN N° 42
Fuente: elaboración propia

Vista de fachada posterior a intervención



IMAGEN N° 43
Fuente: elaboración propia

Vista de fachada posterior a intervención



IMAGEN 44
Fuente: elaboración propia

Vista de escaleras para accseso a 2 nivel



IMAGEN 45
Fuente: elaboración propia

Pasamanos y pasillo segundo nivel



IMAGEN 46
Fuente: elaboración propia

Vista de fachada segundo nivel de apartamentos



IMAGEN 47
Fuente: elaboración propia

Detalle de pisos en pasillo

Vista interior de baños, vista de 1 nivel





IMAGEN 48
Fuente: elaboración propia



IMAGEN 49
Fuente: elaboración propia



IMAGEN 50
Fuente: elaboración propia



IMAGEN 51
Fuente: elaboración propia

Vista interior de apartamento

4.6 EL MESÓN ACOVIVAMSE

4.6.1 DESCRIPCIÓN DEL MESÓN

Ubicación: 4ª. Calle oriente No. 117 en el Barrio San Esteban, en pleno Centro Histórico de San Salvador





4 a Calle oriente No. 117 en el Barrio San Esteban, en pleno Centro Histórico de San Salvador

Mapa N° 18
Ubicación de Mesón, Elaboración propia a base de imágenes de Google Earth.

4.6.2 GENERALIDADES.

- **Antecedentes del Mesón:** el mesón consiste en la integración entre habitantes del mesón La Décima y habitantes del barrio San Esteban, en su mayoría mujeres emprendedoras, que decidieron formar una cooperativa de ayuda

mutua que les permitiera el acceso a una vivienda en mejores condiciones, Adquiriéndose un terreno para tal fin, al tener un terreno adecuado para el desarrollo del complejo, se inicia la búsqueda de financiamiento y se prepara la logística de trabajo.

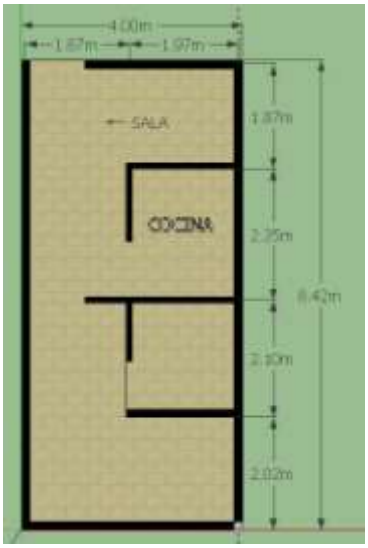
- **Formación:** la cooperativa se formó con un grupo de familias habitantes del mesón la décima y trabajadores del centro histórico de San Salvador en el año 2007, siendo en un 75% por mujeres emprendedoras y el restante artistas o trabajadores del C.H.S.S.
- **Distribución espacial del Mesón:** El complejo consta de 40 viviendas unifamiliares organizadas en una trama de pasajes peatonales y una plaza central. Además cuenta con 3 bodegas, una para los medidores eléctricos y 2 para uso comunal.

La vivienda posee dos niveles. Las medidas promedio de los apartamentos, son las siguientes:

Lote tipo 4m de frente x 8.42m de fondo, totalizando 33.68 m².

Área promedio de patio 8m².El área de construcción del primer nivel equivale a 25.60 m² y el segundo a 24.71 m², totalizando un área de 50.31m².

En el primer nivel se ubican sala, comedor, cocina, baño, lavadero y área de patio donde está ubicado el escalerón; en el segundo nivel se encuentra un solo espacio que puede ser delimitado posteriormente hasta en 3 dormitorios.







Plano #22 y #23
Planta tipo primer nivel y Segundo Nivel
Fuente: Elaboración Propia

- **Materiales:** después de su intervención los materiales utilizados son, paredes de bloque pintado y repellado, lámina, ventanas de celosía de vidrio, con defensa de hierro cuadrado, pisos loseta de cemento gris y de alto tráfico para el área común, puertas de metálicas, cielo falso y puertas metálicas, pila, escaleras metálicas.
- **Servicios básicos:** cuenta con todos los servicios básicos, energía eléctrica, agua potable y recolección de desechos sólidos, los gastos de energía y agua potable son contabilizados de manera individual es decir por cada departamento ya que se cuenta con contadores individuales.

4.6.3 DESCRIPCIÓN SOCIOECONÓMICA DE LOS HABITANTES DEL MESON ACOVIVANSE.

- **Población:** Está compuesta por 40 familias. Muchos de los fundadores habitan en el mesón La Décima y otros forman parte de la sociedad de artistas que trabajan o viven en el centro.
- **Ingresos económicos:** la mayoría de los habitantes se dedican a la venta informal, teniendo como resultado que los habitantes del mesón tienen ingresos de aproximadamente un salario mínimo mensual que los ayuda a cubrir los gastos familiares y de vivienda.
- **Escolaridad:** al ser consultados la mayoría de los habitantes del mesón cuenta con cierto grado de escolaridad, en su mayoría primaria, el mayor grado alcanzado es el bachillerato, ninguno ha alcanzado el nivel superior, pero manifiestan que el cambio de condiciones ha hecho que una de las prioridades para sus hijos sea el término de la educación media.
- **Tipo de ocupación del inmueble por parte de los habitantes:** antes de iniciar la intervención el inmueble los inquilinos se habían asentado ilegalmente, el terreno era propiedad de la bodega Safie, previo a la intervención FUNDASAL gestiono que el terreno donde se localiza el mesón fuera comprado por la asociación quien compro este a un Precio accesible debido a la identificación del terreno con los programas de ayuda de FUNDASAL.

4.6.4. FOTOGRAFÍAS



IMAGEN N° 53
Fuente: elaboración propia

Vista de fachada posterior a intervencion



IMAGEN N° 54
Fuente: elaboración propia



IMAGEN N° 55
Fuente: elaboración propia

Vista de escaleras para acceso a 2 nivel



IMAGEN N° 56
Fuente: elaboración propia

Pasamanos y pasillo segundo nivel



IMAGEN N° 57
Fuente: elaboración propia



IMAGEN N° 58
Fuente: elaboración propia



IMAGEN N° 59
Fuente: FUNDASAL



IMAGEN N° 60
Fuente: FUNDASAL

4.7 CUADRO COMPARATIVO DE MESONES Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Mesón Organizado	Mesón no Organizado
Diferencias: • Presentan mejor coordinación en los espacios. • Se inició un proceso de tenencia de la tierra • Coordinación y desarrollo de programas con instituciones no gubernamentales para la ayuda técnica y social. • Reglas definidas en la ocupación y pago. • Resolución de conflictos de manera más organizada. • Ayuda mutua en cuanto a reparaciones. • Visualización de una mejora en su vivienda. • Metas concretas de desarrollo del mesón y de unidad comunitaria. • Mantienen y mejorar constantemente sus viviendas y el área común, en comunidad.	• Presentan distribuciones sin planeación, espacios no igualitarios entre sus habitantes. • Pago a administrador del lugar, "representante" o "mesonero". • No existen reglas de convivencia. • No tienen arraigo, ni se busca una mejoría en las condiciones de habitabilidad. • No existe coordinación de sus habitantes. • No hay ayuda de ONG´S, o Instituciones Gubernamentales. • Se desconoce el tipo de estado legal del terreno y el dueño de este. • El estado físico de la infraestructura es malo. • Desean mejorar sus condiciones de vida
Semejanzas: • La mayoría obtiene sus ingresos de la venta informal. • Ubicados sobre terrenos planos y con grandes dimensiones. • Con accesibilidad y servicios básicos en su entorno. • Ambos presentan inseguridad sobre todo por las noches cuando el CHSS, está en desuso. • La mayoría de sus habitantes no han culminado su educación básica, existe también un porcentaje importante que no tiene grado de escolaridad. • Habitan los mesones debido a la poca accesibilidad a viviendas formales por su tipo de ingresos económicos. • Vivir en el centro histórico representa una gran ventaja para el desarrollo de sus actividades económicas.	

4.8 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

La información presentada acerca de los diferentes mesones seleccionados, nos da una idea clara de las necesidades de la población que habita en estos lugares, tanto sociales como espaciales y de infraestructura, nos permite conocer sus alcances económicos para la obtención de viviendas y lo que ellos buscan para mejorar su condición actual en cuanto a los espacios.

Esto permite conocer tanto sus necesidades individuales como colectivas, y ayuda a establecer criterios tanto para el diseño de la propuesta habitacional a cubrir de los mesones no organizados como la selección de un terreno apropiado que permita suplir estas necesidades y donde se pueda desarrollar un proyecto a gran escala si es necesario para cubrir con la demanda de mejora de vivienda de la población que habita en estos lugares.

Con el estudio se determinó que las principales características que debe tener el sitio donde se emplazará la propuesta habitacional, estas características y el análisis del lugar se desarrollarán en los siguientes capítulos, al igual que la definición de la propuesta tipo que se pretende desarrollar para suplir las necesidades de la población

CAPITULO V

SELECCION DEL TERRENO BALDIO



5.1 PROPUESTA DE VIVIENDA EN PREDIO BALDÍO IDENTIFICADO.

Para poder realizar una propuesta concreta de diseño tipo habitacional es necesario definir tres aspectos:

1) **El lugar donde se desarrollará la propuesta.(perímetro de desarrollo):**

   El lugar donde se desarrollara la propuesta está definido desde el Titulo de esta Investigación: El Centro Histórico de San Salvador.

2) **El terreno que se propone para el emplazamiento de la edificación.(mediante análisis de sitio):** Consiste en la elección del predio baldío que cumpla con los requisitos más óptimos que presenta la ficha de evaluación, para poder dar paso al análisis de sitio del predio seleccionado como mejor opción para el desarrollo de la propuesta.

3) **La población a beneficiar con el desarrollo de la propuesta:**

   La población a la que se pretende beneficiar por consiguiente es la que habita en mesones no organizados estudiados en el capitulo anterior, ya que se busca con ello reactivar la habitabilidad en el centro Histórico de San Salvador y al Mismo tiempo Mejorar la condición de vida de los pobladores de este.

Estos tres aspectos antes mencionados son la base para generar una conceptualización y propuesta arquitectónica en cualquier ámbito al que vaya dirigido. En este caso se pretende realizar un diseño de tipo habitacional.

Para la conceptualización del diseño arquitectónico se utilizará la información recabada en el capítulo anterior (Estudio de Mesones) donde se analizó e investigo las condiciones de habitabilidad de 3 mesones no organizados que designaremos como la población beneficiada con la propuesta y 2 organizados que servirán como muestra ejemplo del desarrollo de una propuesta habitacional en el CHSS.

El estudio de los mesones España, Baldivio y San Francisco serán la muestra a ser utilizada para definir lo siguiente:

a) Población

b) Nivel socioeconómico

c) Condiciones de habitabilidad

d) Carencias

Los literales, a),b) y c) se han desarrollado en el estudio de mesones con el título "Marco socioeconómico, cultural y situacional de los habitantes de mesones", donde refleja la cantidad de población, el nivel socioeconómico-adquisitivo y las condiciones de habitabilidad, el literal d) se desarrolla a continuación:

e) Necesidades

No cuentan con ingresos ni trabajo fijo.

Viven en hacinamiento en espacios muy pequeños para la familia.

No poseen espacios definidos.

Uso compartido de espacios de ducha, lavadero y Servicio sanitario. Materiales en deterioro y sin reparaciones.

Instalaciones descuidadas, generando peligro físico a sus habitantes por futuros derrumbes, agrietamiento de paredes y pilares, instalaciones eléctricas en mal estado pudiendo generar incendios, redes hidráulicas antiguas lo que genera fugas y humedad, provocando enfermedades. Falta de servicios básicos.

Esta información se utilizará para la selección de la tipología de diseño, pero hace falta un aspecto importante: el lugar donde se emplazara la propuesta habitacional que se diseñe.

Para lograr definir un diseño es necesario la selección de un terreno apropiado para el desarrollo habitacional, que cumpla con criterios básicos de habitabilidad en cuanto a: infraestructura de servicios, condiciones del terreno; se ha desarrollado a lo largo de la investigación dos de los tres requisitos básicos para el inicio de la conceptualización y diseño de una propuesta habitacional, se tiene el lugar donde se desarrollara la propuesta, la población a la que va dirigida y las condiciones de esta,

quedando únicamente el sitio donde seria apto un desarrollo habitacional, por consiguiente en este capítulo se tratara de la selección del terreno para el desarrollo de una propuesta tipo de vivienda.

Un punto importante a aclarar es que si bien el lugar donde se desarrollara la propuesta es El Centro Histórico de San Salvador, se ha delimitado la selección de terrenos a evaluar para el diseño de la propuesta habitacional a, los predios baldíos existentes, lo que nos facilita la escogitación del sitio y la evaluación de los mismos.

La identificación de los lotes baldíos existentes se realizó por medio de visitas de campo y levantamiento de datos de los predios encontrados, seleccionando 6 criterios para su respectiva evaluación y posterior depuración, quedando los más aptos para el desarrollo de un concepto habitacional.

5.2 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS

Se presentan los lotes baldíos localizados en El Centro Histórico de San Salvador, su proceso de identificación tiene por objetivo, seleccionar cuales son los terrenos que presentan las condiciones óptimas para el desarrollo de una propuesta habitacional, para lo cual es necesario definir los criterios y ponderaciones mediante los cuales serán evaluados en base a los siguientes aspectos:

Tabla N° 24 FORMULACIÓN DE CRITERIOS PARA CREACIÓN DE FICHA DE EVALUACIÓN

FORMULACION DE CRITERIOS EVALUADORES		
NECESIDAD IDENTIFICADA	**CRITERIO PROPUESTO**	**PORCENTAJE ASIGNADO(%)**
Ídentificacion del Area(terreno) necesaria para poder desarrollar la propuesta habitacional, teniendo en cuenta las necesidades espaciales, de los habitantes de los 3 mesones(España, San Francisco y baldivio).	**Área Proyectable :** superficie de tierra seleccionada sobre la cual se realizará el emplazamiento de la propuesta arquitectónica, basado en población a beneficiar y porcentajes de áreas para proyectos habitacionales.	40
Ídentificar la facilidad que tendra el habitante para poder desplazarse hacia el terreno elegido.	**Accesibilidad Peatonal :** Consiste en la circulación desde exterior para poder desplazarse hacia el terreno.	10
El terreno elegido debera contar con la facilidad para poder reailizar las conexiones electricas e hidraulicas necesarias para el buen funcionamiento de la edificacion, asi como tambien la factibilidad para que el servicio municipal de recoleccion de desechos pueda realizarse.	**Acceso a Servicios Básicos (Agua, Luz, recolección de desechos sólidos):** lo definen la factibilidad del terreno y la ubicación de este para poder gozar de servicios eléctrico, abastecimiento de agua potable, aguas	25
La topografia muy accidentada se descarta para la realizacion de la propuesta habitacional ya que encarece de manera directa el costo del proyect teniendo que invertir mas dinero en el proceso de terraceria, por lo que la mejor opcion es encontrar un terreno con una topografia relativamente plana.	**Topografía del Terreno :** Define si el terreno tiene desniveles pronunciados, o si cuenta con una topografía relativamente plana, con respecto a los niveles de aceras existente.	15
Es importante proponer un terreno, que se encuentre cercano a Hospitales, clinicas, unidades de salud asi como otros centros de asistencia social a los que el habitante del complejo habitacional pueda desplazarse sin problema alguno.	**Cercanía con instituciones Educativas, Salud y Asistencia Social :** Forman parte de este grupo, las clínicas, hospitales, unidades de salud o cualquier otro tipo de edificación encargada de brindar asistencia social, centros de enseñanza y cuido más próximos.	5
La ubicación del terreno seleccionado debe de ser la mas acertada con respecto a la ubicación de los principales puntos de abordaje del transporte colectivo, ya que hay que considerar que los habitantes de los mesones en su mayoria hacen uso de este para trasladarse de un lugar a otro.	**Accesibilidad con rutas de transporte colectivo:** Localiza la cercanía de los habitantes con los puntos de abordaje en las rutas definidas para el transporte colectivo.	5
	PORCENTAJE ACUMULADO	**100**

Cada uno de estos criterios formara parte de la ficha de evaluación, que será la herramienta que permitirá reunir las características de cada predio baldío identificado en el Centro Histórico de San Salvador.

Tabla N° 25 ANÁLISIS DE PREDIOS BALDIOS TIPOLOGIA DE TABLA EVALUATIVA

ANALISIS DE PREDIOS BALDÍOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40		100%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10		
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25		
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15		
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5		
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5		

5.2.1 PLANO DE PREDIOS BALDÍOS IDENTIFICADOS



Mapa N° 19 Mapa de identificación de predios baldíos del CHSS identificados mediante el levantamiento de actualización de usos de suelo

5.3 MÉTODOS PARA LA ESCOGITACIÓN DE LOS PREDIOS BALDIOS PARA EL DESARROLLO DE UNA PROPUESTA HABITACIONAL.

Se establecen los siguientes pasos para elegir los predios baldíos en los que será desarrollada la propuesta habitacional:

A- Se identificaran los predios Baldíos existentes en el Centro Histórico de San Salvador.

B- Se evaluará cada predio baldío, de acuerdo a los criterios de identificación generando una puntuación porcentual por cada ítem lo que hará más fácil el proceso de es cogitación.

C- Una vez culminado este proceso se tabularán los datos arrojados por

cada predio baldío y se elegirán los predios que obtengan el mayor nivel porcentual asignado a los criterios de identificación.

D- Serán elegidos únicamente los predios baldíos, que reúnan o que cumplan en su mayoría con el porcentaje asignado a cada ítem de evaluación.

E- De los predios baldíos que cumplen con los requisitos establecidos en la ficha de evaluación, se hará un análisis de sitio y se escogerá el terreno con las características más óptimas para la realización de un proyecto habitacional.

5.4 PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE PREDIOS BALDIOS PARA DESARROLLO DE PROPUESTA HABITACIONAL.

A- Identificación de predios baldíos:

Se realizó mediante recorrido del Centro Histórico de san salvador, realizando levantamiento fotográfico, cualitativo (a través de ficha de predio baldío) y cuantitativo de estos e identificando y creando plano de ubicación de predios baldíos.

B- Resultado del trabajo de campo: se identificaron 44 predios baldíos, la mayoría de estos ubicados en al oriente del Centro Histórico de San Salvador. Se realizó una ficha por cada uno de los predios identificados describiendo características físicas, factibilidades y accesibilidades, así como la comparación entre los usos de suelo de los predios baldíos existentes actuales y anteriores con información recopilada en el lugar y con base en estudio de suelos del año 2009.

C- Utilidad: la recopilación de esta información nos dará claridad al evaluar cada uno de los predios baldíos existentes con los criterios antes mencionados y las ponderaciones definidas para cada uno de estos, realizando así una es cogitación acorde a las necesidades habitacionales de los habitantes de mesones analizados anteriormente, dando un parámetro de selección de

propuesta de vivienda tipo para estos.

D- Evaluación de Predios Baldíos:

Se realizó por medio de Fichas, a las cuales se le agregó características específicas a evaluar de los diferentes predios baldíos encontrados, en esta ficha se colocó: descripciones e información de los predios baldíos, el llenado de las fichas se realizó por medio de visitas a estos y los criterios establecidos para la selección, se realizara un cuadro evaluativo de cada uno de los predios identificados designando un porcentaje de acuerdo a el cumplimiento de los criterios.

5.5 FICHAS DE PREDIOS BALDIOS Y CUADRO EVALUATIVO (ver en : Anexos)

5.5.1 TABULACIÓN DE DATOS DE ACUERDO A LOS CUADROS EVALUATIVOS

A continuación se identifican: **los** predios baldíos aptos según los criterios de selección establecidos para el desarrollo de una propuesta habitacional en cumplimiento con las necesidades de los habitantes de mesones evaluados dentro del Centro Histórico de San Salvador.

Tabla N°26 LISTADO DE PREDIOS BALDÓOS EVALUADOS.

N° Ficha	# CUADRA	# LOTE	PUNTAJE ACUMULADO (%)
1	16	4	85
2	31	7	80
3	98	6	73
4	110	15	80
5	111	3	90
6	111	4	90
7	111	11	75
8	112	2	100
9	112	12	70
10	112	13	70
11	**113**	**11**	**100**
12	113	15	70
13	113	32	90
14	115	4	75
15	116	13	90
16	117	10	80
17	117	13	90
18	118	12	95
19	118	13	70
20	128	4	70
21	**128**	**11**	**100**
22	129	13	66
23	130	6	64
24	130	7	56
25	138	17	75
26	150	1	93
27	**150**	**2**	**100**
28	150	3	95
29	152	3	78
30	156	13	68
31	156	15	73
32	162	13	98
33	162	22	90
34	165	19	80
35	167	10	94
36	168	10	88
37	**172**	**2**	**100**
38	**172**	**20**	**100**
39	173	13	95
40	179	8	75
41	179	10	65
42	182	8	91
43	182	10	72
44	182	34	77

5.5.2 RESULTADO OBTENIDO DE CUERDO A LA TABULACIÓN DE DATOS:

Se encontraron **44** predios baldíos a los cuales se les realizo la ficha de campo y se analizó según criterios definidos anteriormente, quedando solo 5 lotes baldíos que cumplían todas las características acordadas para la selección de un espacio para el desarrollo de un proyecto habitacional.

Selección de predios: calificación de predios baldíos de acuerdo a mayor porcentaje obtenido con respecto a los ítems ponderables presentados en las fichas de evaluación.

Tabla N°27 PUNTAJE DE PREDIOS BALDÍOS EVALUADOS.

N°	# CUADRA	# LOTE	PUNTAJE ACUMULADO (%)
1	113	11	100
2	128	11	100
3	150	2	100
4	172	2	100
5	172	20	100

Dentro de todo el proceso de elección para obtener el mejor predio, en el que se reúnan todas las condiciones de habitabilidad necesarias para hacer posible el desarrollo de la propuesta habitacional, resultaron con puntuación alta los mostrados en la tabla #25, por lo que, serán los 5 predios baldíos los evaluados mediante el análisis de sitio que permitirá ver cuál de estos en realidad se considera como mejor opción para el desarrollo completo de la propuesta habitacional.

CAPITULO VI

ANALISIS DE SITIO Y SELECCION DE VIVIENDA TIPO



6.0 ANÁLISIS DEL SITIO

El análisis de sitio " *Es el proceso de estudiar las fuerzas contextuales que influyen en la ubicación del edificio, su disposición y la orientación de ese espacio, la forma y la articulación de su recinto y el establecimiento de su relación con el paisaje". (Ching, Francis D.K).*

El análisis de sitio en este caso se dividirá en dos etapas: La primera etapa: consta de la evaluación de los 5 predios baldíos seleccionados en el capitulo anterior, que resultaron aptos para el desarrollo de un complejo habitacional, indistintamente de la población de diseño. Este análisis se realizará a nivel macro es decir se hará una evaluación general de los componentes que influyen en cada uno de los sitios previamente evaluados, enfatizando en cumplir con la cobertura de las necesidades espaciales y de colindancia de la población de diseño seleccionada para el desarrollo de la propuesta habitacional.

LOS COMPONENTES A EVALUAR EN ESTA PRIMERA ETAPA SERÁN:

1. Relación del terreno con el entorno, (Compatibilidad de usos, Usos de suelo colindantes).
2. Instituciones de apoyo cercanas (Iglesias, Centros Educativos, delegaciones Policiales, Alcaldías, Centros Médicos).
3. Área del terreno apta para el desarrollo de complejo habitacional para población de diseño.
4. Contaminación (Visual, Física, Ambiental, Por Ruido).
5. Circulación, vías de acceso (Características de las Vías, secundarias, principales).
6. Topografía (Accidentada, semi-accidentada, plana).

7. Ventajas y Desventajas tanto Sociales[1] como físicas[2].(en Términos simples se manejara seguridad en el entorno)

Los lotes baldíos que se analizarán en esta fase son los 5 predios baldíos seleccionados siguientes:

TABLA N° 28

PREDIOS BALDÍOS SELECCIONADOS

PREDIOS SELECCIONADOS		
N°	**N° DE CUADRA**	**N° LOTE**
1	113	11
2	128	11
3	150	2
4	172	2
5	172	20

La segunda etapa del análisis de sitio consistirá: En el diagnóstico del predio baldío que mejor se adapte a las necesidades de la población de estudio, este diagnostico evaluará las características físicas del terreno: Topografía, Área de desarrollo, imagen arquitectónica del entorno (Tipo de Edificaciones, altura de las edificaciones, estilo de las edificaciones), además del diagnostico Geográfico, Ubicación Exacta, Coordenadas, Clima, asoleamiento y vientos predominantes, vegetación, teniendo de esta manera las herramientas y conocimientos necesarios para el desarrollo de un concepto habitacional en el terreno que resulte seleccionado.

[1] Al hablar de ventajas o desventajas sociales, se refiere a seguridad, peligros sociales (pandillas, establecimientos de dudosa reputación, puntos de comercio sexual.

[2] Se hace referencia a la posibilidad de expansión del complejo, si existen parques o zonas recreativas, si posee o no posee edificaciones deterioradas que generen riesgo.

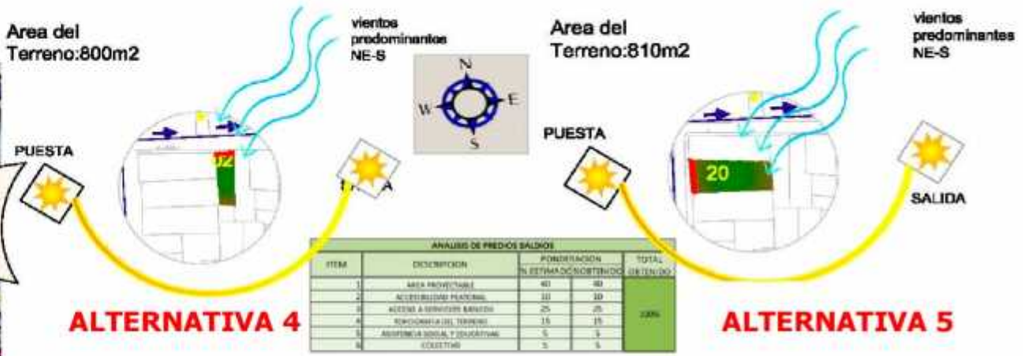
Antes de iniciar con el Análisis de Sitio se enmarcarán datos importantes para la evaluación de los predios baldíos:

- La población de diseño es la estudiada en el capítulo 4 concerniente a los habitantes de los mesones España, Baldivio y San Francisco que hacen un total de 19 familias.
- Los 5 predios baldíos son aptos para proyectos habitacionales, según la evaluación realizada en la escogitación del terreno para el desarrollo del complejo habitacional, el análisis se enfocara en el desarrollo del entorno y en cómo este afecta el posible desarrollo interno de un complejo habitacional.
- El análisis se basará tanto en el dimensionamiento físico como en el desarrollo de la imagen urbana del centro Histórico de San Salvador, por lo que se debe tener en cuenta en la selección del terreno, que aporte se quiere dar a el CHSS con la propuesta físicamente y socialmente a la zona y a la población de estudio.

ANALISIS DE SITIO DE TERRENOS QUE CUMPLEN CON EL 100 DE LA TABLA DE CRITERIOS
ENTORNO Y FLUJO HABITACIONAL

ALTERNATIVA 4 Y 5





ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION % ESTIMADO	PONDERACION % OBTENIDO	TOTAL OBTENIDO
1	AREA PROYECTABLE	40	40	100%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	COLECTIVO	5	5	

CERCANIA CON INSTITUCIONES DE APOYO

1.IGLESIA CATOLICA EL ROSARIO
2. PARQUE ZURITA

SIMBOLOGIA
USO INDUSTRIAL -MAQUILAS
USO HABITACIONAL
USO RELIGIOSO
PARADAS DE BUSES
SENTIDO DE LAS VIAS DE CIRCULACION
VIA DE CIRCULACION PRINCIPAL
VIA DE CIRCULACION SECUNDARIA
PELIGROS
LOTE SELECCIONADO
ACCESO A LOTE
MESON NO ORGANIZADO ESTUDIADO
CONTAMINACION POR RUIDO

ANTECEDENTES
El terreno baldío seleccionado de un total del 100% en la sumatoria global de escogitacion determinados para la seleccion de un terreno para el desarrollo habitacional.

por lo cual se ha realizado un analisis de sitio en donde se comprueba que cumple con los criterios de seleccion,

se determina a travez de este el entorno con el que cuenta, el flujo habitacional, los mesones cercanos y el tipo de vias de circulacion y accesibilidad del sitio.

Porque es importantes conocer el flujo habitacional, para la determinacion de el uso predominante y al es accesible a la propuesta habitacional que requisre.

Los seleccionado se encuentra en un area de usos mixtos en donde predomina el comercial pero exiete una cantidad importante de viviendas en el lado este de la cuadra donde se ubican los predios baldios, la existencia de muchas edificaciones abandonadas y predios baldios es un identificativo del estado del lugar, en donde predominan las cervecerias, ademas es un lugar con alto riesgo en cuanto a la delincuencia, aunque ha disminuido en los ultimos años, si bien es una zona con alto uso habitacional, las condiciones de las viviendas del entorn no son las mejores, existe un parque para el desarrollo deportivo y recreativo de habitantes de la zona, pero al igual que su entorno se ve marcado por la delincuencias,

no hay mesones cercanos al area de influencia directa de los lotes..

DECRIPCION DEL TERRENO:
ya conocemos que el terreno cumple con los criterios de seleccion al 100%, ahora describiremos la seleccion.V

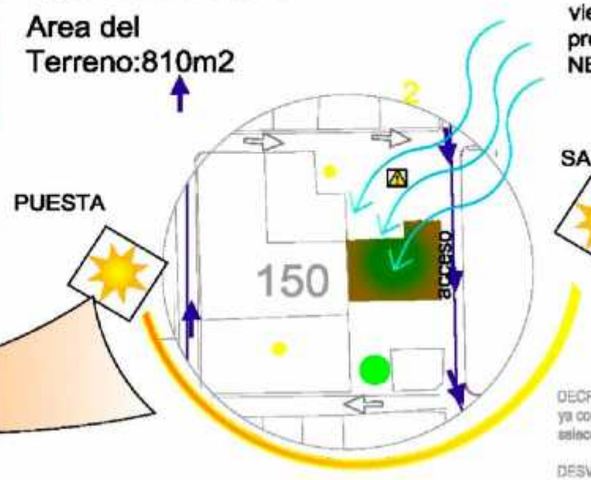
DESVENTAJAS:
Ambos lotas se ubican en una zona denominada como peligrosa, por la delincuencia que afecta la zona, se ve marcada por cervecerias que ocasionan desordenes en el lugar y ruido excesivo,existen edificio abandonados que son focos de delincuencia o refugio de infigentes .
no cuentan con muchas instituciones de apoyo en su entorno, son refugio de pandillas y ambos son lugares donde se realizan actos delictivos.
VENTAJAS
Lote nuemro 2 cuenta con un area de 800m2 y el lonte numero 20 con un area de 620m2, ambos son de grandes dimensiones por lo que podria realizarse un pproyecto habitacional complejo, cuenta con un parque, donde se puede fomenantar el desarrolo deportivo y la recreacion, el uso de la cuadras es mixto, al oeste la mayoria de usos es comercial o de entretenimiento al este el uso habitacional es el dominante, facil acceso a ambos lugares.

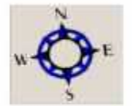
Fuente: Elaboración Propia

ALTERNATIVA 3

ANALISIS DE SITIO DE TERRENOS QUE CUMPLEN CON EL 100 DE LA TABLA DE CRITERIOS
ENTORNO Y FLUJO HABITACIONAL









ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION % ESTIMADA	% OBTENIDO	TOTAL OBTENIDO
1	AREA PROYECTABLE	40	40	100%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	REFERENCIA SOCIAL Y EDUCATIVA	5	5	
6	COMERCIO	5	5	

DECRIPCION DEL TERRENO:
ya conocemos que el terreno cumple con los criterios de seleccion al 100%, ahora describiremos la seleccion.Y

DESVENTAJAS:
Cercano al lugar se encuentran diverso sitios en abandono que son utilizados por indigentes y delincuentes para su resguardo, generando inseguridad en la zona aun cuando existan instituciones de seguridad, contaminacion por ruido, paredes alejadas del lote, colindante a el existe un parqueo que podria afectar la seguridad del lugar ya que queda en desuso por las noches, esta ubicado enfrente de una edificacion patrimonio por consiguiente debe de regirse el proyecto a plasmar con la normativa de conculturs y con la ordenanza controversional para preservacion de patrimonio cultural de la alcaldia municipal, lo que indica que su fachada debe de ser acorde con el entorno.

VENTAJAS
Cuenta con un area de 810m2, lo que indica que se podria beneficiar a muchos habitantes de mesones y puede diseñarse un complejo habitacional que reuna requisitos especiales adecuados, cuenta con, 3 centros educativos cercanos, 1cuerpo de camilleros, 2 centros de culto o iglesias, 1 instituciones publicas (pnc) 1 asociacion de desarrollo, lo que lo hace un terreno atractivo para el emplazamiento de un proyecto habitacional, su acceso se encuentra en una via secundaria, en su entorno predomina el uso habitacional, exite seguridad para atenuar los actos delictivos de la zona, si bien no cuenta con paredes cercanas, en su periferia transitan muchas rutas de buses y cercano al terreno se encuentran la plaza libertad, el tener en su entorno edificios de gran envergadura permite la creacion de complejos habitacionales horizontales sin afectar el entorno.

ANTECEDENTES
El terreno baldio seleccionado de un total del 100% en la sumatoria global de escogitacion determinados para la seleccion de un terreno para el desarrollo habitacional.

por lo cual se ha realizado un analisis de sitio en donde se comprueba que cumple con los criterios de seleccion.

se determina a travez de este el entorno con el que cuenta, el flujo habitacional, los mesones cercanos y el tipo de vias de circulacion y accesibilidad del sitio.

Porque es importantes conocer el flujo habitacional, para la determinacion de el uso predominante y si es accesible a la propuesta habitacional que requiere.

el lote seleccionado se encuentra en un area de usos mixtos en donde predomina el uso habitacional lo que indica que es un area con grandes posibilidades y aceptacion dentro del CHSS, es una area que se ve afectada por la delincuencia pero se atenua con la presencia policial constante en la zona, con accesos secundarios ppero flujo vehicular constante, existe un meson cercano al terreno elegido de poco tamaño aproximadamente 216 m2, no ha sido identificado, pero un proyecto habitacional podria incidir directamente en la calidad de vida de habitantes del sitio, ademas de las de los mesones estudiados.

Ademas de las instituciones dentro de el area de influencia directa cuenta con mas asociaciones y cooperativas que podrian beneficiar a la poblacion residente con capacitacion

CERCANIA CON INSTITUCIONES DE APOYO

1.ESCUELA REPUBLICA DE ARGENTINA
2.ESCUELA REPUBLICA DE COSTA RICA
3.POLICIA NACIONAL CIVIL CUARTEL CENTRAL
4.IGLESIA CATOLICA
5.COLEGIO DIVINO SALVADOR
6. CUERPO DE CAMILLEROS
7.ASOCIACION DE ARTESANOS
8.LUGAR DE CULTO

SIMBOLOGIA
USO INDUSTRIAL -MAQUILAS
USO HABITACIONAL
USO RELIGIOSO
PARADAS DE BUSES
SENTIDO DE LAS VIAS DE CIRCULACION
VIA DE CIRCULACION PRINCIPAL
VIA DE CIRCULACION SECUNDARIA
PELIGROS
LOTE SELECCIONADO
ACCESO A LOTE
MESON NO ORGANIZADO ESTUDIADO
CONTAMINACION POR RUIDO

Fuente: Elaboración Propia

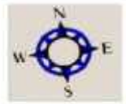
ALTERNATIVA 2

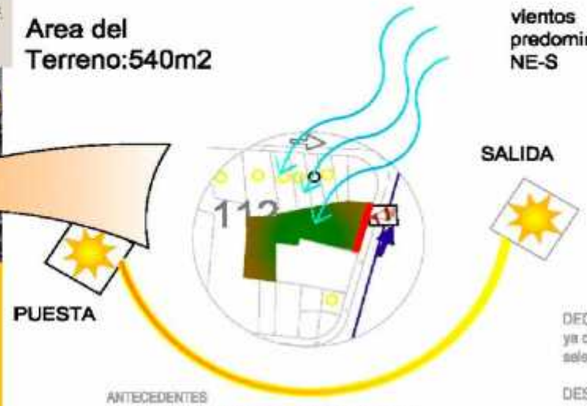
ANALISIS DE SITIO DE TERRENOS QUE CUMPLEN CON EL 100 DE LA TABLA DE CRITERIOS ENTORNO Y FLUJO HABITACIONAL



Area del Terreno:540m2

vientos predominantes NE-S





ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION % ESTIMADO	% OBTENIDO	TOTAL OBTENIDO
1	AVALUO/METRABLE	40	40	100%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	COLECTIVO	5	5	

ANTECEDENTES
El terreno baldío seleccionado da un total del 100% en la sumatoria global de escogitacion determinados para la seleccion de un terreno para el desarrollo habitacional.

por lo cual se ha realizado un analisis de sitio en donde se comprueba que cumple con los criterios de seleccion,

se determina a través de este al entorno con el que cuenta, el flujo habitacional, los mesones cercanos y el tipo de vias de circulacion y accesibilidad del sitio.

Porque es importantes conocer el flujo habitacional, para la determinacion de el uso predominante y si es accesible a la propuesta habitacional que requiere.

el lote seleccionado se encuentra en un area de usos mixtos en donde predomina el comercial pero existe una cantidad importante de viviendas ubicado en una zona donde existen mesones y predios baldíos cercanos que tambien cumplido con los criterios de escogitacion.
posee las mismas caracteristicas y entorno que el lote numero 11 de la cuadra 113,cerca a lote se encuentra un meson no organizado visitado e investigado que nos da una muestra de la cantidad poblacional que podria beneficiarse con el emplazamiento de un proyecto habitacional y que mejoraria la calidad de vida de la poblacion.

El meson cercano no se encuentra identificado , cuenta con un area aproximada de263.0 m2. En En estado de precariedad , donde se distribuyan 8 habitaciones que no *permiten el desarrollo pleno de sus habitante y viven cerca* de 35 personas en total que, en su, mayoria se sostienen por la venta de pirtinas y comercio informal. es un meson relativamente nuevo funcionando como tal hace 6 años.

DECRIPCION DEL TERRENO:
ya conocemos que el terreno cumple con los criterios de seleccion al 100%, ahora describiremos la seleccion.V

DESVENTAJAS:
es un terreno similar lote numero 11 de la cuadra 113 ya descrita tanto en su entorno como en su area de influencia e instituciones de apoyo, Cercano al lugar se encuentran diverso sitios de entretinimiento como bares y cervecerias, si bien colinda con usos habitacionales a los costados y al frente el entorno es en su mayoria comercial, lo que ocasiona que sus alrededores se vean afectados por basura y ruido por las mañanas y poca afluencia por las noches lo que genera potenciales riesgos delincuenciales por el poco transito, Debera someterse a revision el diseño de la vivienda tipo a la alcaldia y concultura por encontrase en el centro Historico de S.S .

VENTAJAS
Cuenta con un area de 540m2 Aproximadamente un area mayor al terreno cercano que se ha analizado, con un acceso mas libre y directo para el desarrollo de un proyecto habitacional, 2 centros educativos cercanos, 1 bibliotecas, 5 centros de culto o iglesias, 2 instituciones publicas (alcaldia y pnc), lo que lo hace un terreno atractivo para el emplazamiento de un proyecto habitacional, su acceso se encuentra en una via secundaria, colinda con viviendas a ambos lados lo que indica que la zona es apta para el uso habitacional. Posee buena ventilacion natural e iluminacion, el terreno se utilizaba como vivienda segun datos de el estudio de usos de suelo del año 2008 y por censo de poblacion. Si bien se encuentra en el CHSS, por ser un *proyecto de interes se podria considerar respetando la imagen* de la zona, respetando alturas y linea original de construccion.

CERCANIA CON INSTITUCIONES DE APOYO

1. ESCUELA REPUBLICA DE ARGENTINA
2. ESCUELA REPUBLICA DE COSTA RICA
3. POLICIA NACIONAL CIVIL CUARTEL CENTRAL
4. IGLESIA CATOLICA
5. COLEGIO DIVINO SALVADOR
6. CUERPO DE CAMILLEROS
7. ASOCIACION DE ARTESANOS
8. LUGAR DE CULTO

SIMBOLOGIA
USO INDUSTRIAL -MAQUILAS
USO HABITACIONAL
USO RELIGIOSO
PARADAS DE BUSES
SENTIDO DE LAS VIAS DE CIRCULACION
VIA DE CIRCULACION PRINCIPAL
VIA DE CIRCULACION SECUNDARIA
PELIGROS
LOTE SELECCIONADO
ACCESO A LOTE
MESON NO ORGANIZADO ESTUDIADO
CONTAMINACION POR RUIDO

Fuente: Elaboración Propia

ALTERNATIVA 1

ANALISIS DE SITIO DE TERRENOS QUE CUMPLEN CON EL 100 DE LA TABLA DE CRITERIOS
ENTORNO Y FLUJO HABITACIONAL





ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION % ESTIMADO	%OBTENIDO	TOTAL OBTENIDO
1	AREA PROPICIATORIA	40	40	100%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

ANTECEDENTES
El terreno baldio seleccionado da un total del 100% en la sumatoria global de escogitacion determinados para la seleccion de un terreno para el desarrollo habitacional.

por lo cual se ha realizado un analisis de sitio en donde se comprueba que cumple con los criterios de seleccion,

se determina a traves de este el entorno con el que cuenta, el flujo habitacional, los mesones cercanos y el tipo de vias de circulacion y accesibilidad del sitio.

Porque es importantes conocer el flujo habitacional, para la determinacion de el uso predominante y si es accesible a la propuesta habitacional que requiere.

el lote seleccionado se encuentra en un area de usos mixtos en donde predomina el comercial pero existe una cantidad importante de viviendas y sobre todo existen mesones cercanos que es la poblacion a la que se pretende diseñar. cerca a lote se encuentra un meson no organizado visitado e investigado que nos da una muestra de la cantidad poblacional que podria beneficiarse con el emplazamiento de un proyecto habitacional y que mejoraria la calidad de vida de la poblacion.

El meson cercano no se encuentra identificado , cuenta con un area aproximada de283.0 m2, En En estado de precariedad , donde se distribuyen 8 habitaciones que no permiten el desarrollo pleno de sus habitants y viven cerca de 35 personas en total que, en su mayoria se sostienen por la venta de piñatas y comercio informal, es un meson relativamente nuevo funcionando como tal hace 8 años.

DECRIPCION DEL TERRENO:
ya conocemos que el terreno cumple con los criterios de seleccion al 100%, ahora describiremos la seleccion.V

DESVENTAJAS:
Cercano al lugar se encuentran diverso sitios de entretinimiento como bares y cervecerias. si bien colinda con usos habitacionales a los costados y al frente el entorno es en su mayoria comercial, lo que ocasiona que sus alrededores se vean afectados por basura y ruido por las mañanas y poca influencia por las noches lo que genera potenciales riesgos delincuenciales por el poco transito. Debera someterse a revision el diseño de la vivienda tipo a la alcaldia y concultura por encontrase en el centro Historico de S.S .

VENTAJAS
Cuenta con un area de 360m2 Aproximadamente, 2 centros educativos cercanos, 1 biblioteca, 5 centros de culto o iglesias, 2 instituciones publicas (alcaldia y pnc), lo que lo hace un terreno atractivo para el emplazamiento de un proyecto habitacional, su acceso se encuentra en una via secundaria, colinda con viviendas a ambos lados lo que indica que la zona es apta para el uso habitacional, su acceso aemi restringidoen cuanto a la forma del terreno le da cierta privacidad y atenua los ruidos de su entorno, es cercano a paradas de buses, Posee buena ventilacion natural e iluminacion, el terreno se ha mantenido como lote baldio lo que indicaria la poca disposicion de los dueños a crear o emplazar un proyecto a futuro.
Si bien se encuentra en el CHSS, por ser un proyecto de interes se podria construir respetando la imagen de la zona, respetando alturas y lineas original de construccion.

CERCANIA CON INSTITUCIONES DE APOYO

1.POLICIA NACIONAL CIVIL
2.COLEGIO ITALIANO (EDUCATIVO)
3.COLEGIO RUBEN DARIO
4. ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR
5.BIBLIOTECA PUBLICA CHAPULTEPEC
6. IGLESIA CATOLICA Y COLEGIO SAN FRANCISCO
7.IGLESIA CAMPAMENTO DE DIOS
8..IGLESIA PENTECOSTAL CENTRO DE VIDA

SIMBOLOGIA
USO INDUSTRIAL -MAQUILAS
USO HABITACIONAL
USO RELIGIOSO
PARADAS DE BUSES
SENTIDO DE LAS VIAS DE CIRCULACION
VIA DE CIRCULACION PRINCIPAL
VIA DE CIRCULACION SECUNDARIA
PELIGROS
LOTE SELECCIONADO
ACCESO A LOTE
MESON NO ORGANIZADO ESTUDIADO
CONTAMINACION POR RUIDO

Fuente: Elaboración Propia

6.1 SELECCIÓN DE SITIO SEGUN RESULTADOS DE ANÁLISIS DE SITIO.

De las cinco alternativas analizadas en la primera etapa del análisis de sitio, se seleccionara el predio baldío adecuado para el desarrollo habitacional para las familias de mesones en estudio, este terreno se evaluara de la siguiente forma, la evaluación se hará de forma similar a la realizada para la obtención de los 5 predios baldíos aptos realizada en el capítulo 5, se hará una tabla de evaluación con los 7 componentes descritos al inicio del capítulo, de esta el terreno baldío que obtenga el menor puntaje será el seleccionado para el análisis de sitio especifico que se ha denominada etapa dos de análisis de sitio.

La evaluación de las cinco alternativas se hará de la siguiente manera se dará un puntaje de 1 al 3: siendo el Numero 1= Excelente/Poca; 2=Buena/Media y 3=Mala/Mucha

TABLA N° 29: EVALUACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS SELECCIONADOS

Características a Evaluar	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4	Alternativa 5
Relación del terreno con el entorno, (Compatibilidad de usos, Usos de suelo colindantes)	1	2	2	1	1
2. Instituciones de apoyo cercanas (Iglesias, Centros Educativos, delegaciones Policiales, Alcaldías, Centros Médicos).	2	2	1	3	3
3. Área del terreno apta para el desarrollo de complejo habitacional para población de diseño.	2	2	1	2	2
4. Contaminación (Visual, Física, Ambiental, Por Ruido).	2	3	2	2	2
5. Circulación, vías de acceso (Características de las Vías, secundarias, principales).	2	2	2	2	2
6. Topografía (Accidentada, semi-accidentada, plana).	2	2	1	2	2
7. Ventajas y Desventajas tanto Sociales como físicas.	2	2	2	2	2
Totales	**13**	**15**	**11**	**14**	**14**

De las cinco alternativas analizadas el terreno seleccionado por el cumplimiento de los criterios, y el más viable según el análisis de sitio será el ubicado en la cuadra 150, lote N°2.



Imagen N°61:
Fuente: Elaboración Propia a base de imágenes Google maps.



Plano N° 20:
Fuente: Elaboración Propia.

El lote baldío seleccionado se diferenció de los otros lotes seleccionados que cumplían los criterios de selección de sitio, en contar con más instituciones de apoyo a su entorno, adecuado dimensionamiento y topografía, área de uso habitacional cercano, no se encuentra cerca del centro mismo de San Salvador lo que lo aleja de las ventas informales, brinda mayor seguridad, antiguamente los lotes adyacentes eran viviendas, que se deterioraron y ahora son predios baldíos que pueden ser considerados para una posible expansión del complejo habitacional, o ser una adhesión de área si el área seleccionada para el desarrollo del complejo habitacional, si fuese necesario utilizarlos de acuerdo al análisis espacial y a las necesidades de la población a la que diseñara.

Estos predios anexos que se podrán utilizar para el desarrollo del complejo habitacional de ser necesario, también cumplen con las características de escogitación si bien no al 100% como el seleccionado tienen porcentajes de evaluación no menores a 90% lo que los hace ideales para ser complemento de el terreno seleccionado, se hace de gran importancia el manifestar este hecho porque de acuerdo al total de población al que se diseña se cree que se necesitara área anexa para el desarrollo de esta solución habitacional.

El sitio del terreno Permite el desarrollo de un concepto arquitectónico similar en su fachada al representado en la edificación de la Policía Nacional Civil, dando además de habitabilidad y revitalización del uso habitar al lugar y al CHSS mismo, el conservar y promover construcciones apegadas a reglamentos y normativas de patrimonio cultural.

6.2 ETAPA II MARCO FÍSICO: ANÁLISIS DE SITIO ESPECÍFICO.

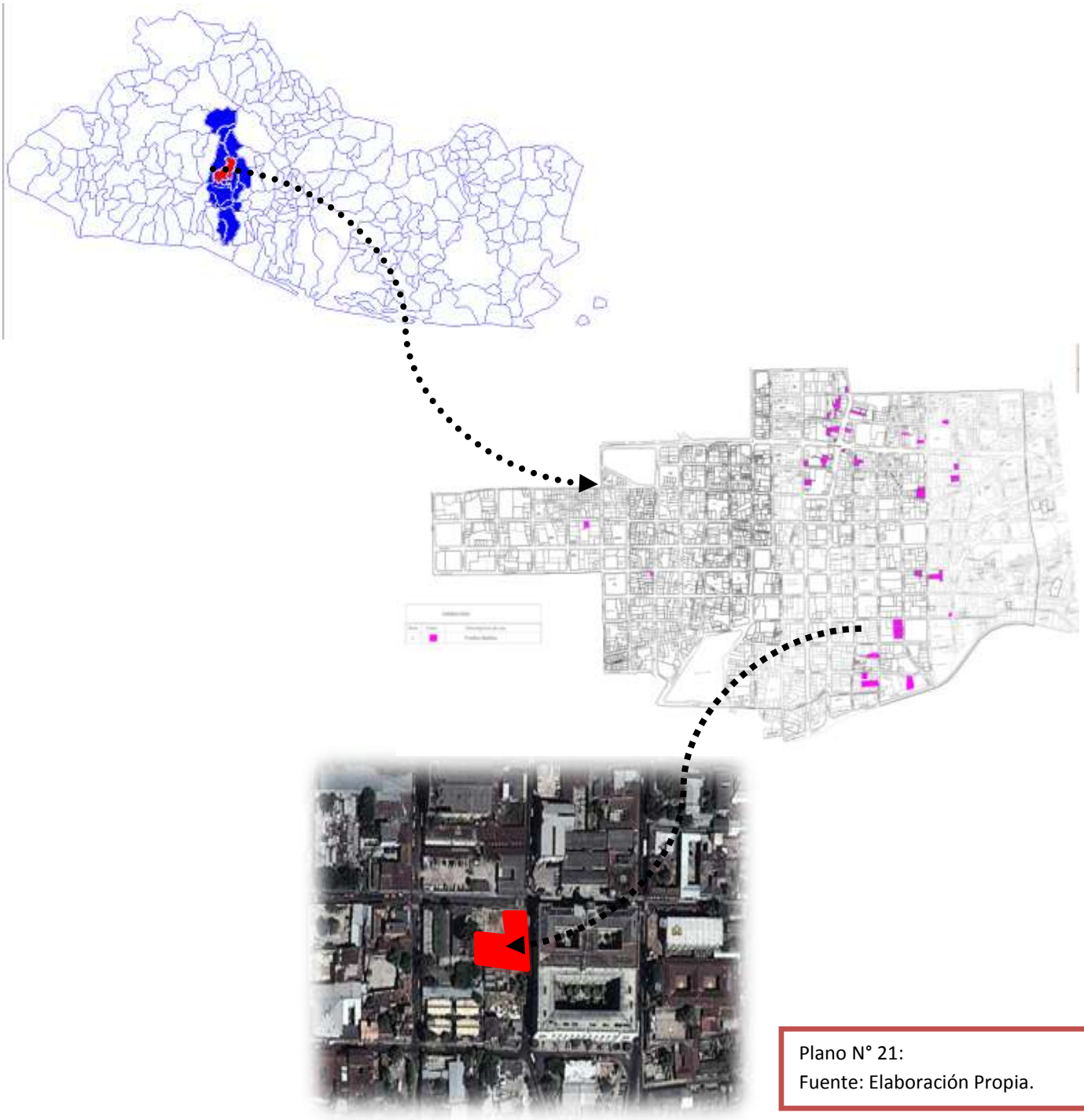
TERRENO PROPUESTO. Este análisis se hará mediante el estudio de los aspectos que forman parte del sitio que nos llevará a conocer los elementos que intervienen en él, por lo que se toman en consideración los siguientes aspectos:

ANÁLISIS DE SITIO. El objetivo es conocer todas aquellas características físicas, sean naturales o transformadas por el hombre dentro o fuera del terreno, se hace necesario realizar un análisis de sitio, tomando en cuenta los aspectos siguientes:

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL LUGAR. Se encuentra Ubicado en el Departamento de San Salvador, en el municipio de San Salvador, específicamente en el denominado Centro Histórico de San Salvador, Sobre la 8ª Av. Sur, a un costado del Cuartel General de La Policía Nacional Civil.

Ubicado en la Latitud: 13°41'44.13"N y Longitud: 89°11'18.39"O

El terreno se limita al Norte con un terreno destinado utilizado como parqueo, al Este con la 8ª Av. Sur, al Sur con Un predio Baldío, y al Oeste con el Centro escolar Republica de Costa Rica.



Plano N° 21:
Fuente: Elaboración Propia.

ANÁLISIS URBANO

Plano N° 22:
Fuente: Elaboración Propia. En base a plano de estudio de suelos y división de barrios.



La parcela se encuentro en el barrio La Merced en el lado sur del Centro Histórico de San Salvador y por consiguiente en el perímetro del mismo, por esta característica, es uno de los sectores que presenta mayor uso habitacional, pero no todas las edificaciones que tienen este tipo de uso cuentan con las características físicas adecuadas o los entornos que den complementariedad a la comunidad debido a la conformación misma del Centro Histórico de San Salvador y los usos que prevalecen en la actualidad. Al ser un Centro Histórico para poder realizar una intervención se deben tener en cuenta:

1. El área de contexto con valor cultural
2. El Área sin valor cultural

Para determinar ambas características se realizara en el área directa de influencia un análisis de potencialidades, amenazas y riesgos que puedan afectar en este caso a los bienes culturales ya sea desde una visión de ambientes físico, el paisaje urbano, el contexto urbano y la infraestructura.

Análisis de Manzana, donde se realizara la propuesta:

La denominaremos para efectos de este análisis Manzana, MC-1, ubicado como se menciono anteriormente se encuentra en el perímetro del Centro Histórico o Centro Consolidado, según la delimitación realizada en el estudio realizado en la propuesta General de PLAMADUR-AMSSA PRCC (Plan Maestro de Desarrollo Urbano para el Área Metropolitana de San Salvador y Plan de Rescate del Centro Histórico el cual fue elaborado en conjunto por la Alcaldía Municipal de San Salvador, en coordinación con CONCULTURA QUE DERIVO EN LA CREACION DE EL Decreto Municipal N°25

PLANO DEL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR CON SUS TRES PERIMETROS



Perímetro "A" ó Microcentro
Perímetro "B" ó Centro Ciudad
Perímetro "C" ó Centro Consolidado

Plano N° 23:
Fuente: Plamadur-AMSSA

Ordenanza sobre la Conservación del Patrimonio Histórico construido con valor cultural, Social Religioso, propios del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador, publicado en el diario Oficial tomo 333 de fecha 18 de diciembre de 1996, N°239, con reformas en fecha 20 de Mayo de 2000, en las que señalizan los tres perímetros en que se divide el CHSS.

El CHSS posee gran valor patrimonial en cuanto a lo construido , la traza en la que fue asentada y diversidad de sus habitantes, si bien se ha extendido, y divido actualmente en tres zonas, conserva este valor patrimonial, por tanto es una zona que debe ser cuidada y resguardada, en este análisis si bien solo nos enfocaremos en el entorno de la MC-1, es importante mencionar que es necesario entender y estudiar la conformación del CHSS mismo, como se ha hecho en el capitulo uno de este documento.

De esta manera al analizar el entorno y funcionamiento dentro de este de la MC-1, nos permitirá configurar una propuesta acorde a las necesidades tanto de la población estudiada como del entorno donde se emplazara la edificación a proponer.

El área de contexto con valor cultural.



Plano N° 24:
Fuente: Elaboración Propia

Esta es la definida como el área donde se encuentran edificaciones con valor cultural, infraestructura, ambiente o paisaje urbanos, en este caso se definen dos áreas importantes, la traza existente a conservar, incluyendo la línea de construcción, alturas y anchos, las edificaciones del entorno sobre todo las de valor arquitectónico y patrimonial, la sede central de la policía Nacional Civil como patrimonio tanto arquitectónico por su estilo, como patrimonial por su aporte a la cultura e historia, la iglesia colindante al cuartel central por su aporte a la arquitectura del lugar.

para el desarrollo de el análisis veremos las características de la manzana MC-1:

Traza: la MC-1 está rodeado por cuatro calles dos de estas mantienen un flujo medio constante, la 4ª Calle Oriente, y la 8ª Av. Sur, lo que hace de este punto un lugar estrategico de visibilidad y exposicion, asi como las calles principales para las ubicaciones de accesos, las principales actividades desarrolladas en estas vias son: en la 6ª Calle Oriente, el comercio de baja densidad y la circulacion peatonal y en la 8 Av. Sur, se da mayormente la circulación peatonal y vehicular.

La 6ª Calle Oriente y la 6ª avenida sur mantienen un flujo vehicular bajo, esto podría deberse a que ambas sirven de calles secundarias y que en su mayoría los usos de esta manzana son habitacionales, además de formar parte del perímetro del CHSS, la 6ª Av. Sur posee mayor actividad debido a la institución educativa que acá se encuentra.

Edificaciones con valor cultural: la manzana MC-1, se encuentra frente a una edificación con valor cultural, además de encontrarse en un Centro Histórico Urbano lo que implica que hay normativas y reglamentos a cumplir si se desea realizar una propuesta, estas edificaciones dan limitantes en la concepción del diseño a plasmar en la parcela seleccionada pues debe de ser acorde a esta y así entorno, pero también representa para las nuevas construcciones o diseños a ejecutarse oportunidad de revitalizar la imagen del CHSS de San Salvador bajo normativas especificas que generen orden y armonía en sus construcciones.



Imagen N° 62:
Fuente: Elaboración Propia.

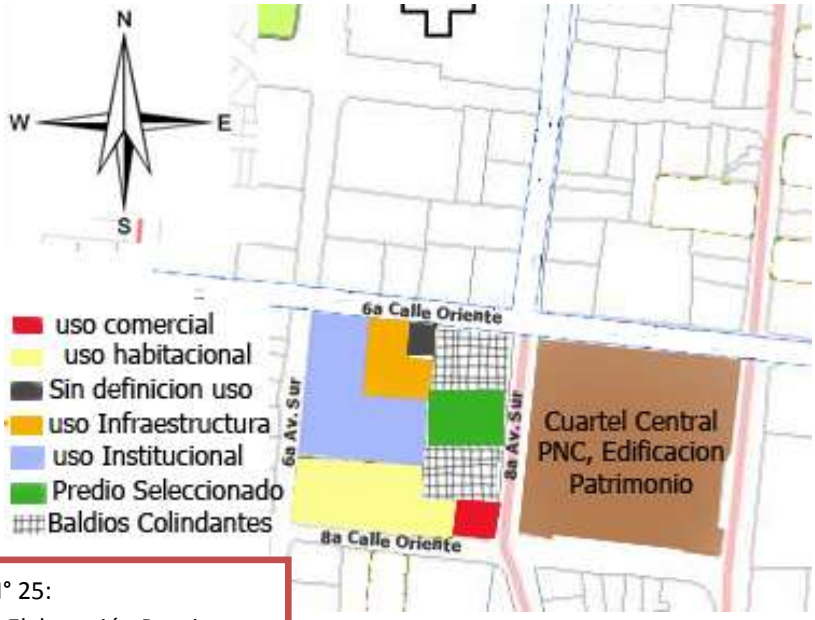


Imagen N° 63:
Fuente: Elaboración Propia

Imagen 62: Cuartel Central PNC. Patrimonio, Arquitectónico y Cultural que influenciara el diseño a proponer y la fachada este de la MC-1	**Imagen 63**:C.E Republica de Argentina, Influencia directa para Fachada Norte.

El área de contexto sin valor cultural

USOS DE SUELO MC-1: La manzana es parte del perímetro de la ciudad los viales están claramente marcados, con vías principales y secundarias que lo delimitan, estas no concentran tráfico denso, pero si una concentración media en determinadas horas, esto puede deberse también a que dentro del entorno donde se encuentra la manzana se encuentran edificios institucionales y patrimoniales lo que restringe el trafico vehicular, lo que contribuye a poco desarrollo comercial, como se ha visto en el estudio realizado en la actualización de usos de suelo y con las características planteadas para este tipo de usos en el capitulo dos, con presencia significativa de usos institucionales y educativos o mixtos en su entorno.



Plano N° 25:
Fuente: Elaboración Propia

Analizando la manzana MC-1, el desarrollo de esta en cuanto a los usos de suelo es diverso, pero tiene mayor presencia de uso habitacional e institucional, además de la

identificación de predios baldíos, identificados y catalogados de esta forma según los conceptos desarrollados en el capitulo dos.

En cuanto a las edificaciones dentro de la manzana se observan edificaciones de similar Altura sin mayores discrepancias en sus fachadas caracterizadas por ser de tipo recto sin sobresalientes, con paredes refinadas y repelladas pintadas con diversidad de colores, la mayoría presenta puertas de acceso vehiculares metálicas, sin discontinuidad en sus fachadas en el área norte, este y oeste; y con variación de estas en lado sur de la manzana que es donde varia la forma de estas, sin embargo se conserva cierto grado de regularidad en estas.

Por lo cual la concepción de la fachada de la propuesta arquitectónica a realizar deberá de ser continua y recta, con paredes verticales afinadas y pintadas, conservando así la concordancia con la manzana y el entorno en donde se presentan fachadas rectas sin sobresalientes a excepción de la manzana del lado este de la cuadra que corresponde a la manzana del Cuartel General de La Policía Nacional Civil que tiene una fachada definida como neocolonial por lo cual, la recomendación de fachada esta dentro de ambos parámetros.



Imagen N° 64:
Fuente: Elaboración Propia

Vista Este de MC-1



Imagen N° 65:
Fuente: Elaboración Propia

Vista sur MC-1



Imagen N° 66:
Fuente: Elaboración Propia

Vista Norte MC-1



Imagen N° 67:
Fuente: Elaboración Propia

Vista Oeste MC-1

6.3 ANÁLISIS FÍSICO.

- **TOPOGRAFÍA.**

Las características topográficas que presenta el polígono de estudio son regulares, consta de un área relativamente plana en su totalidad, con pendientes máximas del 0-3%, La erosión es considerada como media, presentando un desnivel visible de aproximadamente 0.25 metros de cambio en su interior, presenta un desnivel en pendiente de aproximadamente 3.50 metros de altura sobre la calle, en el perfil frontal.

El terreno seleccionado tiene un área de **810m2,** y dos predios baldíos colindantes para su expansión, al lado norte un terreno de 473 m2 y en el lado sur un terreno de 848.0 m2 que suman un total de 1,321.0m2, lo que facilitaría el desarrollo del proyecto, por accesibilidad y mejores condiciones del terreno el área a seleccionar como expansión será el terreno ubicado del lado norte de nuestro predio seleccionado.

Se ha definido de acuerdo al estudio de mesones realizado, que el área proyectada (terreno seleccionado) para el desarrollo del complejo habitacional que pretende cubrir la necesidad espaciales de las familias de los mesones estudiados, no reúne las características para el desarrollo optimo de un complejo habitacional integral, por consiguiente se ha decidido adicionar al terreno original el lote baldío colindante, este

lote baldío colindante presenta las mismas características físicas y de entorno que el seleccionado previamente, por lo tanto son compatibles para el desarrollo de la propuesta, y el análisis urbanístico también se acopla a esta nueva porción.

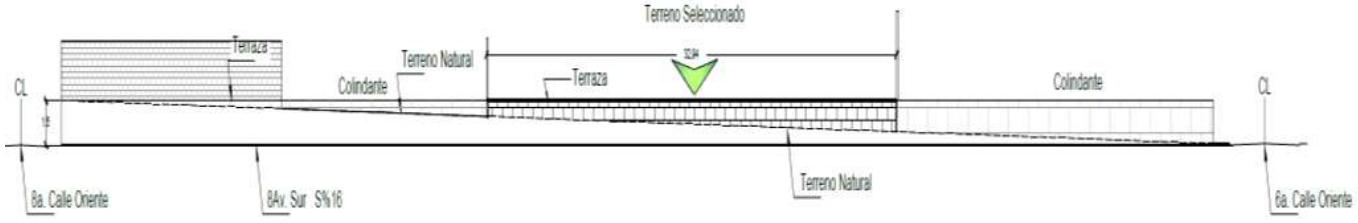
Se presenta un análisis físico de ambos terrenos

Plano de terreno seleccionado, mostrando terrenos colindantes baldíos para expansión del terreno de acuerdo a las características resultantes del diseño del complejo habitacional



RUMBOS Y DISTANCIAS TERRENO SELECCIONADO 1		
TRAMO	RUMBO	DISTANCIA
M1-M2	N83°41´34.9"W	14.56
M2-M3	S171°8´59.6"W	12.2
M3-M4	N82°43´24.0"W	16.67
M4-M5	S174°14´14.3"E	17.92
M5-M6	S258°29´13.1"E	32.98
M6-M1	N355°51´14.7"E	32.85

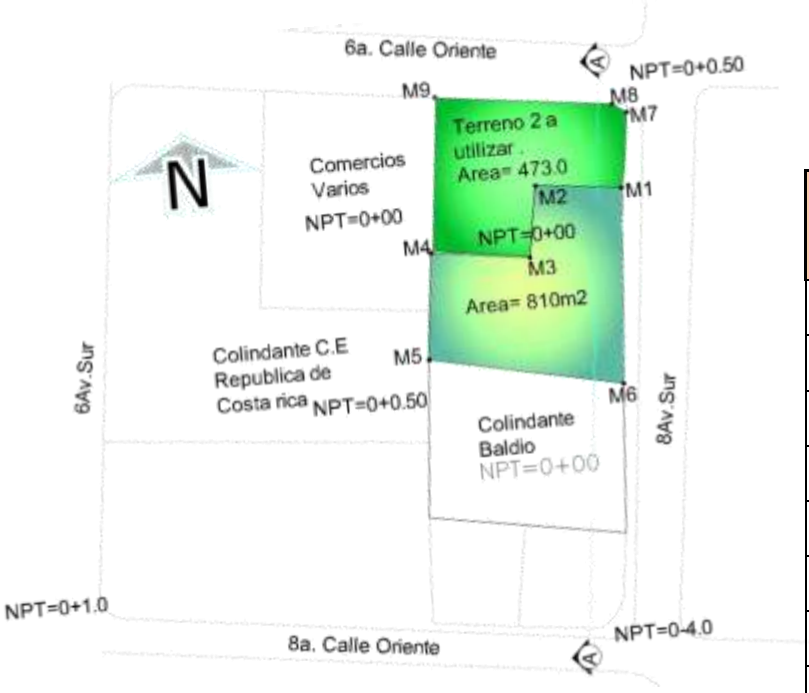
Plano #23:
Fuente: Elaboración



Sección A-A de terreno.

Terreno seleccionado mas lote baldío norte a incorporar en selección de terreno para desarrollo del las áreas del complejo habitacional.

Con el área de expansión el área total a desarrollar es de: 1,283.0 m2



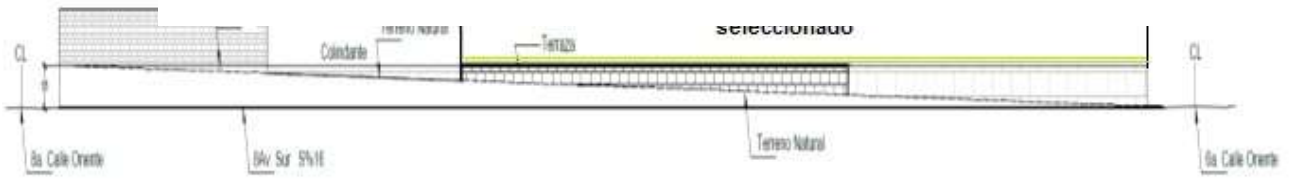
RUMBOS Y DISTANCIAS TERRENO 2

COLINDANTE

TRAMO	RUMBO	DISTANCIA (M)
M1-M7	N 12°35´11.6" E	6.11
M7-M8	N 39°18´16" W	1.43
M8-M9	N 79°3´34.5" W	30.42
M9-M4	S 5°40´09.0" W	21.49
M4-M3	S 82° 43´24.0" E	16.54
M3-M2	N 8° 51´0.4" E	12.06
M2-M1	N 83° 41´34.9 W	15.00

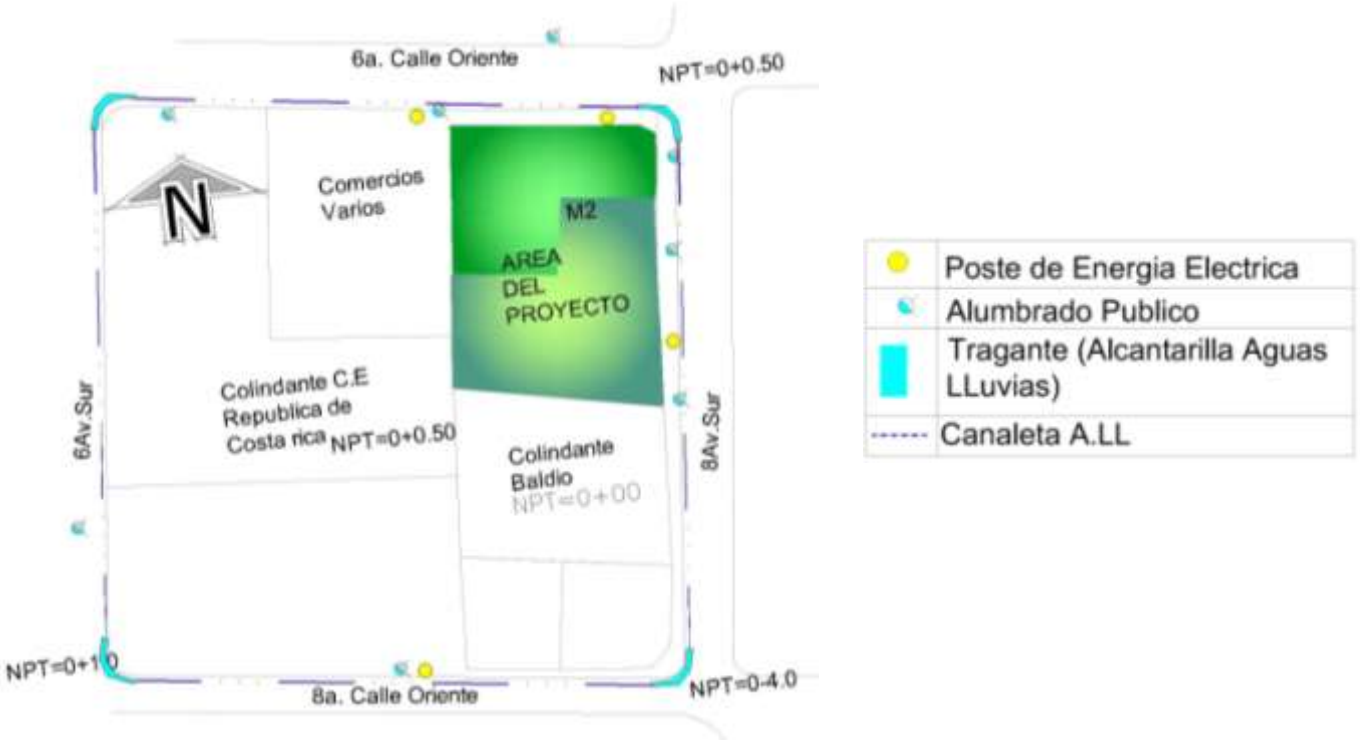
Terreno a utilizar como expansión

Sección A-A de terreno seleccionado mas adicción de terreno



El terreno seleccionado cuenta en su entorno con los servicios básicos necesarios para el desarrollo de cualquier proyecto, postes de energía eléctrica, alumbrado público, drenaje de aguas lluvias publica, acometidas de aguas negras , dentro del sitio del terreno no se encuentran tuberías pero se sabe que existen las infraestructura básica para el restablecimiento de los servicios de agua potable, aguas negras y lluvias pues anteriormente este terreno había sido utilizado como vivienda, hasta su demolición.

Plano de servicios básicos, según visita al lugar.



- **CLIMA**

El clima es una integración en tiempo de los estados físicos del ambiente y caracteriza un lugar geográfico determinado.

Se estudiara a continuación alguno de los diferentes aspectos climáticos que influyen en el terreno y su entorno. Específicamente los relacionado a iluminación y ventilación natural.

Esto ayudara en el proceso de diseño, en la ubicación de las edificaciones para el aprovechamiento de los recursos ambientales disponibles, y para diseñar o proponer elementos que los atenúen si tienen una incidencia negativa en sus habitantes y sus edificaciones.

- **INCIDENCIA SOLAR**

La Tierra recibe casi toda la energía del sol en forma de radiación, por lo cual el sol tiene una influencia dominante en los climas.

La temperatura del lugar oscila entre los 25º C. a 38º C., fluctuando en promedios anuales, así como también las temperaturas máximas que pueden llegar hasta los 38º C, los meses

más calurosos son de marzo a junio, y los más fríos de noviembre a enero, sin embargo las temperaturas andan en un promedio de calor soportable en la mayoría del año.

Según datos climatológicos[3] se tienen las temperaturas promedio siguientes:
Entre los 22 grados y 28 grados centígrados.

Para el Terreno Baldío seleccionado y sus colindantes, se proyectó la trayectoria solar de la cual se puede observar:

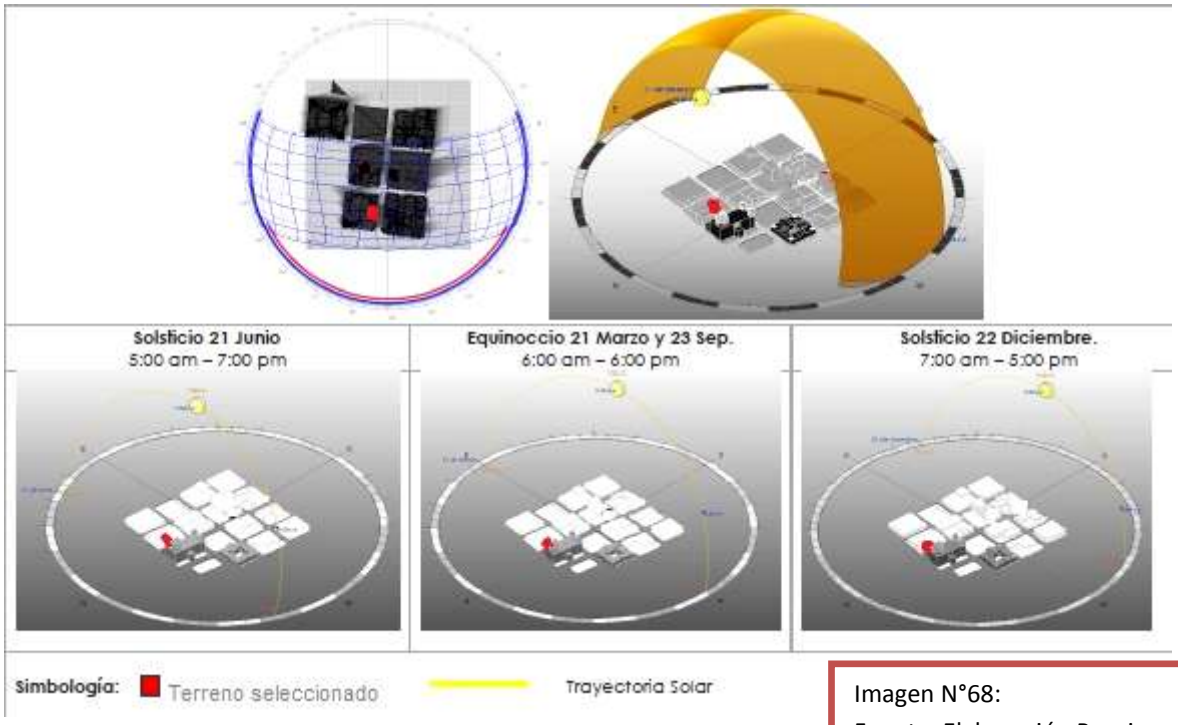


Imagen N°68:
Fuente: Elaboración Propia.

Durante el Solsticio del 21 de Junio y durante los Equinoccios y el Solsticio del 22 de diciembre la trayectoria solar genera una mayor incidencia sobre la parte norte del terreno.
Los análisis han sido realizados con el software Autodesk Vasari; se grafica lo mencionado en los puntos anteriores, reflejando la proyección solar durante los Solsticios y Equinoccios, agregando también la hora de salida y ocultamiento del sol.

[3] Datos Obtenidos del SNET, Servicios Nacional de Estudios Territoriales.

Es de importancia hacer notar que la incidencia solar afectaría el posicionamiento de la edificación, pero cabe recordar que el terreno tiene en los extremos oeste y este edificaciones , en el este se encuentra el cuartel general de la policía que es de gran dimensión y da protección en esa fachada, en el lado oeste se tiene otra edificación de menor escala pero al igual que el edificio de la policía sirve de protección, dejando descubiertas fachas norte y sur que no son tan afectadas por el sol, a excepción de los días ya descritos.

- **VENTILACIÓN**

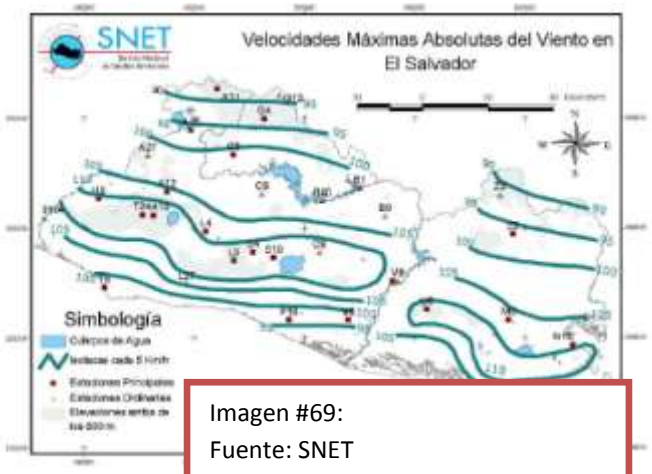


Imagen #69:
Fuente: SNET

Los vientos son corrientes horizontales en la atmósfera, causadas por las diferencias de temperatura y presión atmosférica, causadas a su vez por el calentamiento desigual de la superficie terrestre. Hay una desviación de la capa límite entre la tierra y la atmósfera causada por la fuerza o aceleración de "Coriolis", el efecto es como un viento que se mueve en dirección contraria a la rotación de la tierra. El viento real es el resultante de las fuerzas térmicas y la fuerza de Coriolis. Son vientos del NE al N del Ecuador y del SE al S del Ecuador. Son los alisios del NE y SE.

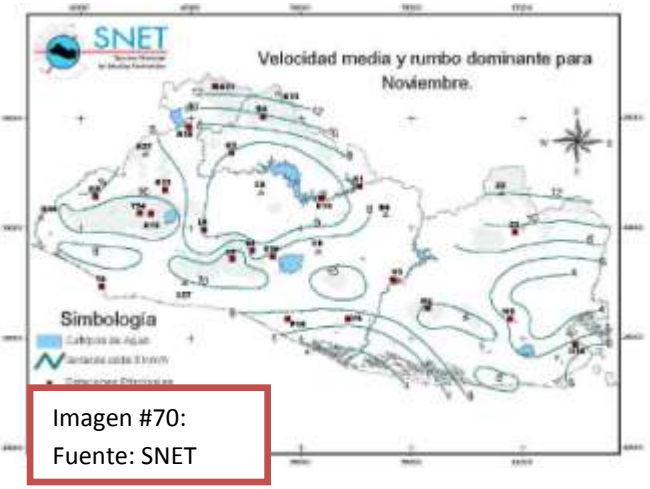


Imagen #70:
Fuente: SNET

El Salvador está situado en la parte Norte del cinturón tropical de la Tierra, de tal modo que en Noviembre y Octubre se ve influenciado principalmente por vientos del Noreste y ocasionalmente, por nortes rafagosos que nos traen aire fresco originado en regiones polares de Norteamérica, pero calentado en gran medida al atravesar el Golfo de México en su camino a Centroamérica.

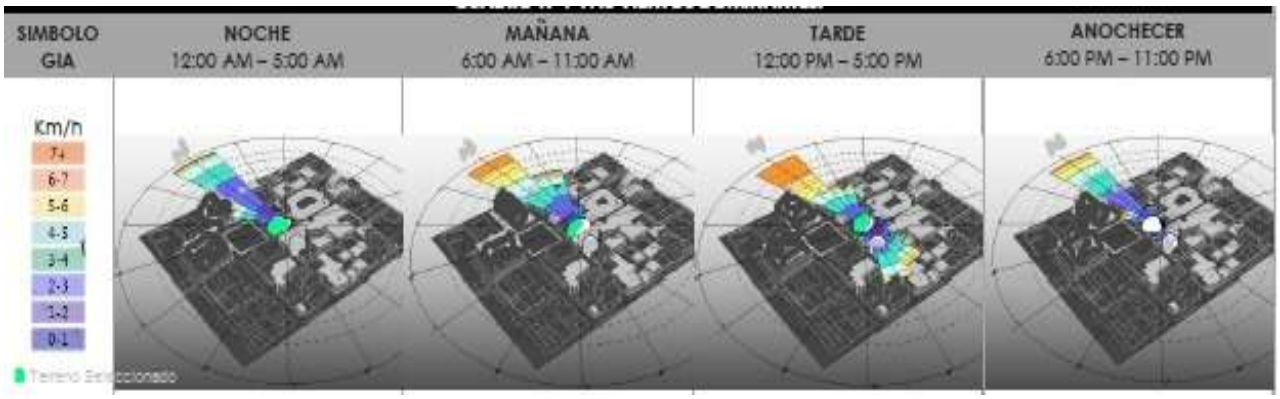


Imagen N°71:
Fuente: Elaboración Propia

La dirección de los vientos en el terreno y sus terrenos anexos colindantes es de norte a sur y por la tarde se presentan vientos alíseos de sur a norte; debido a esto para aprovechar dicha condición la ventanearía en los edificios se orientara en la misma dirección de los vientos.

Se representa de manera gráfica la dirección y magnitud promedio de los vientos dominantes en la zona del terreno, se puede observar que, los vientos predominantes en las 24 horas del día provienen del Norte, y es en los meses de Enero, Febrero y Diciembre donde se registran los mayores vientos que oscilan entre los 9.0 y 9.4 kms/hr.

6.4 SELECCIÓN DE TIPOLOGÍA DE DISEÑO HABITACIONAL

El análisis de sitio nos da parámetros de diseño que se pueden implementar y tomar para el diseño del complejo habitacional, pero es importante recordar que el diseño a presentar no se basa únicamente en el cumplimiento de algunos criterios, sino en brindar una propuesta útil que permita el desarrollo de la población a la que va destinada, por tal razón se realizara un análisis de las tipologías implementadas en el CHSS, que han tenido gran aceptación, estas propuestas ya se han mencionado en el capítulo 4, estudio de mesones.

6.4.1 TIPOLOGÍAS Y CONCEPTOS IMPLEMENTADOS

- **MESÓN SAN ESTEBAN:**

Tipología aplicada, Vivienda tipo apartamento de 3 Dormitorios, con 4 aéreas de Zonificación, Comercial al frente, Patios Jardines y Uso común Integrados, edificación de dos niveles con aproximadamente 12 apartamentos, y un estimado de 5 personas por vivienda.





Imagen N°72 y N°73:
Fuente: Elaboración Propia

La implementación de esta tipología se reflejo en este mesón porque se contaba con espacio reducido para el desarrollo del área habitacional de las familias que habitarían y conforman esta cooperativa, las áreas que acompañan un complejo habitacional no se podrían desarrollar en plenitud, por consiguiente se considero esta alternativa como la más viable y la que cumplía los requisitos tanto espaciales como sociales.

- **OTRA TIPOLOGÍA:**

Propuesta habitacional con mayor envergadura aproximadamente con 40 espacios habitacionales, tipología de vivienda tipo Dúplex, 2 niveles estimado para 3 dormitorios en segundo nivel, sala comedor cocina y área de lavado en primer nivel. Sin zona comercial

(solamente las viviendas ubicadas a orilla de calle, como recurso económico), área de uso común ubicado al centro del complejo, jardines y patios en cada una de las viviendas.





Imagen N°74, N°75 y N°76:
Fuente: Elaboración Propia

Esta alternativa se desarrolló bajo consulta popular con la población integrante de la cooperativa, seleccionando este tipo de vivienda por brindarles la posibilidad de expansión, el diseño fue concebido con áreas de circulación amplias, área de juego y recreación común, con la idea de un complejo habitacional, apto para terrenos amplios, adaptándose al entorno en su fachada y creando un ambiente familiar y hermético aun encontrándose en el CHSS.

Teniendo los 3 aspectos básicos para la selección de diseño, y conociendo cada una de las características de estos, sus limitantes y ventajas, habiendo ya proyectos realizados de estas características que han dado resultados podemos iniciar con la conceptualización y desarrollo de la propuesta.

1. **Lugar de Influencia (Desarrollo de la Propuesta):** Centro Histórico de San Salvador
2. **Objetivo:** desarrollar un complejo habitacional para habitantes de los mesones España, Baldivio y San Francisco, con el fin de mejorar las condiciones de vida de la población que habita en estos lugares y revitalizar el uso habitacional a través de estas iniciativas.

3. **Sitio de emplazamiento:** terreno baldío seleccionada previo análisis de sitio, idóneo, según criterios evaluados (Porcentuales) y sociales.

Para la selección de la propuesta habitacional se realizo un estudio previo de 3 mesones no asociados que derivo en la semejanza de carencias y necesidades que presenta su población, obteniendo, lo siguiente:

- La mayoría de sus habitantes viven en hacinamiento en piezas de tamaños no aptos para el desarrollo de las actividades familiares y personales.
- Los miembros productivos de la familia son en su mayoría comerciantes informales de ingresos variables.
- La distribución de los espacios en los mesones se da de forma desordenada.
- Materiales de baja calidad, o deterioradas sin atención a estos, edificaciones en mal estado.
- Las áreas sociales de los mesones no son aptas para la cantidad de población que habita en estos lugares.
- Inestabilidad en la tenencia de la propiedad.
- Escolaridad media.
- necesidad de una vivienda digna, en donde pueda desarrollarse plenamente y que cubra con sus necesidades espaciales.
- El CHSS le da facilidad de comerciar y generar ingresos a sus familias, al ser vendedores informales la ubicación de la vivienda es importante, pues reducen gastos de transportación, tanto para la compra de los materiales como la venta de sus productos.

Por lo siguiente se pretende dar una solución que brinde mayor seguridad y espacios adecuados para la convivencia y desarrollo familiar y personal, erradicando el hacinamiento y creando espacios que brinden amplitud y confort, una propuesta que sea accesible para los habitantes de mesones de fácil mantenimiento para estos, que incentive a las familias a crear un ambiente de cooperación con sus semejantes y de arraigó a la ciudad.

6.5 ANÁLISIS DE POBLACIÓN DEMANDANTE DEL ESPACIO.

La población que se pretende beneficiar no cuenta con una organización fuerte que contribuya a la movilización de los diversos trámites para la obtención de mejoras en las condiciones de vida actuales, con esta propuesta se pretende incentivar a estas familias a organizarse.

La población se divide en tres mesones cada uno de estos con diferente número de familias, quedando de la siguiente manera:

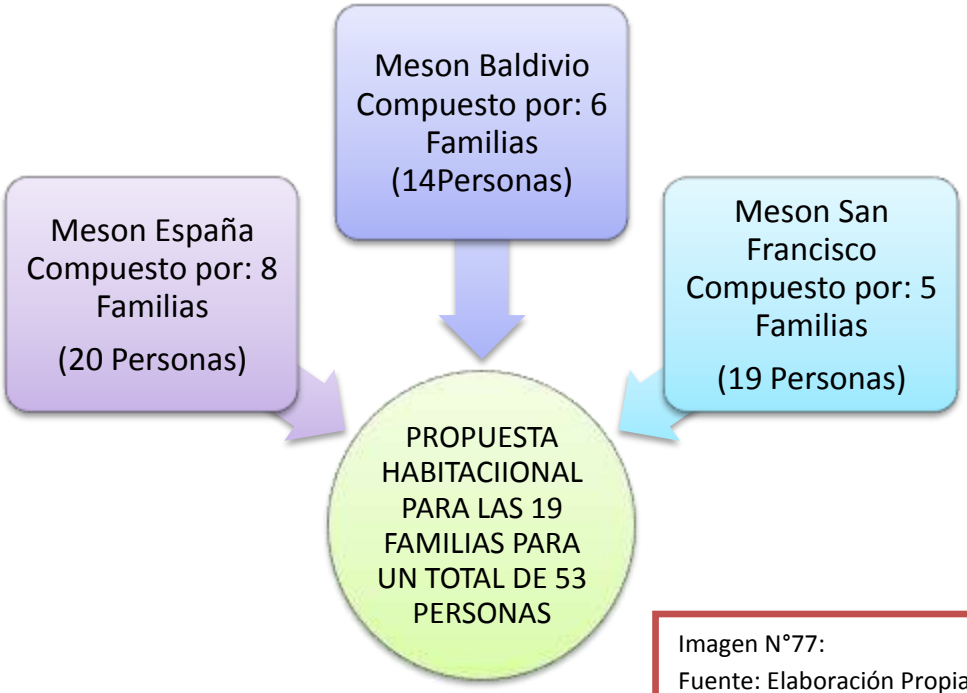


Imagen N°77:
Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado es importante analizar la conformación de cada familia por número de integrantes, para poder proponer áreas para los espacios establecidos dentro de la vivienda, estos datos fueron proporcionados anteriormente en el capítulo 4, se presenta a continuación una tabla consolida de las familias y el número de miembros de cada uno de estos :

TABLA N°30: MIEMBROS POR FAMILIA

NUMERO DE MIEMBROS POR GRUPO FAMILIAR	
# DE GRUPOS FAMILIARES	**# DE MIEMBROS/FAMILIA**
1	3
2	4
3	3
4	3
5	2
6	2
7	2
8	1
9	4
10	3
11	1
12	3
13	3
14	3
15	4
16	3
17	5
18	2
19	2
Total de personas:	**53**

6.6 PROCESO DE DISEÑO

- **METODOLOGÍA PARTE I: PRESENTACIÓN Y DIAGNOSTICO.**

Esta sesión de trabajo realizada con los tres mesones se dividió en dos etapas, trabajando de la siguiente manera:

- **ETAPA I – INTRODUCCIÓN Y PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO:**

En cada uno de los mesones, se realizó la presentación del equipo de trabajo con el encargado del mesón, para que este diera mayores facilidades y trasmitiera la confianza necesaria a los habitantes de estos, para lograr el apoyo de estos.

Se siguió con la explicación a los habitantes de los mesones en qué consistía el proyecto y solicitar la colaboración para el desarrollo de ciertos puntos importantes en este, siempre bajo estricto respeto y confianza, esta actividad se realizo en los tres mesones de forma separada.

Se planteó el proyecto con los siguientes temas:

O El porqué de la participación de los habitantes de mesones.

O El porqué de los inmuebles elegidos.

O Porqué un proyecto de vivienda en el CHSS.

O Porqué el cambio de lugar para el desarrollo de una propuesta de vivienda.

O Porque se plantean edificios en altura como solución a la demanda de habitación en el CHSS.

O Porque se quiere desarrollar en un predio baldío.

Luego de haber explicado y contestado las interrogantes se procede a la fase 2.

- **ETAPA II – DIAGNÓSTICO DE LA COMUNIDAD:**

En esta etapa el diagnostico comprende la evaluación de los habitantes de los diferentes mesones de su entorno de manera objetiva y clara, creando de esta manera una sensación de aporte de la comunidad al proyecto y formar parte de una comunidad donde su opinión es valiosa, y pueden ser garantes de cambio en su entorno, así mismo se involucran en el cambio interno tanto organizativo como espacial.

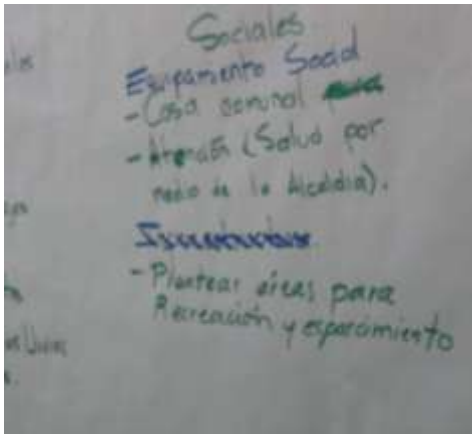


Imagen N°78:
Fuente: Elaboración Propia

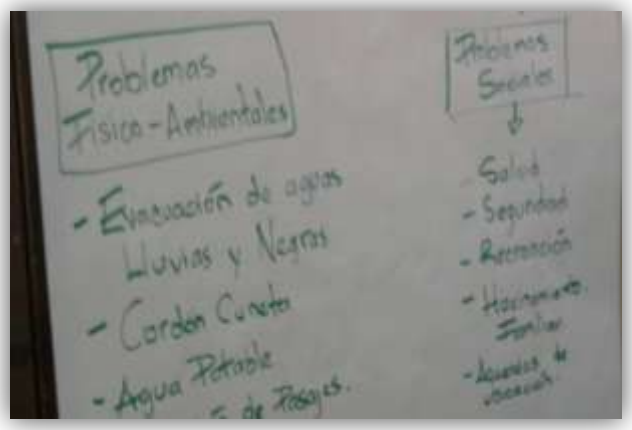


Imagen N°79:
Fuente: Elaboración Propia

Se presentó previo al desarrollo de la etapa la idea del cambio de sitio, y la unión de mesones para la conformación de un complejo habitacional, que se había planteado al inicio del taller.

Se dividió esta parte en 2 puntos:

- **DIAGNÓSTICO URBANO**

Con esto se pretende obtener un análisis del entorno de los inmuebles; el conocimiento de sus pobladores del lo que los rodea, se presentaron imágenes del lugar donde habitan para que pudieran identificar su entorno y las actividades que realizan, así como las instituciones más representativas, los puntos que a criterio se consideraban inseguros, las problemáticas de la contaminación visual, auditiva, basura, esto con el fin de identificar necesidades urbanas que pudieran ser aplicadas en el diseño.

El diagnostico urbano dio como resultado lo siguiente:

TABLA N°31: DIAGNOSTICO URBANO

TABLA DE DIAGNOSTICO URBANO		
LO BUENO	**LO MALO**	**POR MEJORAR**
Vías de comunicación en Buen estado.	Falta de Seguridad	Centros de Esparcimiento
Facilidad de movilización Diurna.	No existen Centros Recreativos, Zonas Verdes	Seguridad
Fácil acceso a mercados, actividades culturales	Demasiada Contaminación	
Comercialización de sus productos, fácil obtención de los materiales.	Cercanos a áreas de comercio sexual.	
Acceso a servicios	Poco desarrollo habitacional	

- **RECOPILACIÓN DE NECESIDADES**

Para el desarrollo de esta actividad se utilizó como herramienta la matriz de "Necesidades y Satisfactores" del libro:"Desarrollo a escala más humana"; esta combina dos criterios de Desagregación: según categorías existenciales y según categorías axiológicas. Esta combinación permite operar con una clasificación que incluye, por una parte, las necesidades de Ser, Tener, Hacer y Estar; y, por la otra, las necesidades de Subsistencia, Protección, Afecto, Entendimiento, Participación, Ocio, Creación, Identidad y Libertad.

El método se basa en la participación y el compromiso, este es el rol de "sujeto de desarrollo" que se propone y que posibilita detectar necesidades humanas fundamentales.

TABLA N°32. MATRIZ DE NECESIDADES.

NECESIDADES	SER	TENER	HACER	ESTAR
Subsistencia	Sano Adaptable	Alimento Abrigo	Alimentarse Abrigarse	Casa Terreno
Protección	Equilibrados Solidario	Asistencia médica Jubilación	Estar sanos Prevenir	Centro de salud Casa
Afecto	Amorosos Tolerancia	Con la familia o grupo Amigos	Comprensión Apreciar	Casa comunal
Entendimiento	Curiosos Organizados Critico	Buena comunicación Maestros	Capacitarnos Estudiar	Centro de formación Escuelas
Participación	Organizados adaptables dar opinión	Comunicación liderazgo	Organizar Planificar Ejecutar	Casa comunal Sala de reuniones
Recreación	Curiosos Imaginativo Tranquilo	Juegos Fiestas Vacaciones	Jugar Divertirse Relajarse	Áreas verdes Canchas Barbacoa Piscina
Creación	Imaginación Intuitivo	Habilidad Guías	Idear Trabajar	Talleres
Identidad	Diferenciarse Coherencia Creyente	Costumbres Valores Religión	Conocerse Comprometerse Reuniones religiosas	Sala de reunión Administración Iglesias
Libertad	Autoestima Tolerancia	Autonomía	Optar Demandar	Trabajo Cooperativa

El resultado obtenido de las entrevistas realizadas a los habitantes de los tres mesones es el siguiente:

Para la determinación de los espacios se analizó con la población a beneficiar, cada una de las actividades que realizan estos, las carencias con las que cuenta en las viviendas actuales, las necesidades a cubrir y las futuras expansiones o reorganizaciones de los espacios.

Dentro de las principales necesidades encontradas en los habitantes:

- Erradicar el Hacinamiento
- Falta de un lugar adecuado para sus actividades de aseo
- Espacios no definidos
- Uso compartido de área de lavar con miembros del mesón

- Materiales no adecuados

Actividades Principales que se realizan:

- Dormir
- Sentarse
- Ducharse.
- Comer
- Ver Televisión
- Recibir visitas
- Lavar
- Cocinar
- Entretenerse
- Estudiar.
- Leer
- Guardar alimentos y accesorios.
- Movilización
- Guardar ropa
- Cambiarse.

En base a estas necesidades, se les pregunto a los habitantes que espacios y en qué cantidad, eran necesarios para cubrir las necesidades expuestas y para llevar a cabo las actividades que realizan diariamente.

Para el desarrollo de esta actividad, se solicitó a los pobladores que sugirieran espacios que cubrieran sus necesidades, y que dibujaran en un papel un esquema de la vivienda que ellos quisieran habitar, luego se solicito que entre todos definieran un tipo de vivienda y una forma de reproducirla, es decir, en unidades separadas ,como conjunto, en edificio,

De este ejercicio se obtuvo:

1. Optaron por plantas rectangulares, de un nivel.
2. Reprodujeron la unidad en edificio.
3. El primer espacio funcional interno de la vivienda es la sala.

4. Un espacio importante, a individualizar es el baño y el área de lavado, todas las opciones lo referían como una prioridad.
5. El interés por una zona comercial.

TABLA N°33. CRITERIOS DE NECESIDADES.

CRITERIOS DE DISEÑO			
ASPECTOS	**VARIABLE**	**ELEMENTOS**	**CRITERIOS**
AMBIENTALES	**Clima**	Asoleamiento	La ubicación ordenada de elementos arquitectónicos que ayuden a minimizar el impacto solar en las fachadas.
			Para contribuir a conservar el ecosistema, se utilizaran materiales que no afecten al mismo como el cascajo, en las Áreas Verdes Recreativas este tipo de material evita la refracción de los rayos solares, conservando la permeabilidad del agua y ayudando a mantener la humedad del subsuelo.
			Proponer elementos que conviertan la energía solar en energía eléctrica.
		Temperatura	A fin de relacionar edificios con el sitio o con otros edificios cercanos, el uso de los arboles favorece principalmente a los esquemas de mejoramiento del paisaje urbano. En este caso la recomendación del uso de la vegetación se centrara principalmente en proteger de las temperaturas externas que por convección influyen en el proyecto. El uso de los arboles por lo tanto es recomendable cuando se requiere protección del viento, polvo, asoleamiento y ruido.
		Viento	Dimensionar los huecos de ventana proporcionalmente a los espacios para permitir la ventilación e iluminación adecuada.
	Vegetación	Vegetación	Mantener un área verde, con vegetación de pequeño y mediano follaje para generar una especie de micro clima y a la vez manejar el uso de vegetación de mediana altura que enmarque el edificio visualmente.
	Contaminación	Ruidos	Deberá tomarse en cuenta el factor ruido al considerar flujos vehiculares y áreas de estudio.

SOCIAL	**Población**	Número de miembros por familia	Generar espacios para el esparcimiento especialmente de mujeres y niños que son la mayoría de pobladores
	Salud		Proponer elementos que ayuden a reducir la reproducción de vectores infecciosos.
FISICOS	**Infraestructura**	Alumbrado publico Tuberías	Las instalaciones eléctricas e hidráulicas se colocaran siguiendo las normas constructivas y especificaciones técnicas para cada caso.
	Equipamiento	Mobiliario	Facilitar la llegada de los usuarios que hacen uso del transporte público mediante Paradas de Buses debidamente autorizadas y señalizadas.
FORMALES	**Formas arquitectónicas**	Figuras geométricas	Dentro de las formas geométricas a utilizar se escogerán las sencillas como rectángulos, cuadrados, con sus variaciones (adiciones Sustracciones) para lograr dinamismo e integración entre las edificaciones.
			El conjunto arquitectónico deberá ser armónico con su contexto urbano, especialmente en su volumetría.
			Controlar y conservar las alturas predominantes en fachadas.
	Fachadas	Carácter	Mantener proporciones de ventanas y puertas según las fachadas que predominen en el entorno.
			Implementar el manejo de alturas anchuras y profundidades, además texturas y color para darle armonía visual al espacio.
			Fachadas vanguardistas, que se integren con la imagen del lugar.
	Colores	interior	Se propone investigar la escala cromática de colores del inmueble colindante y los ambientes que se pretenda crear, para definir los colores originales en
		Exterior	Se propone investigar la escala cromática de colores de los inmuebles colindantes para definir los colores originales en espacios exteriores.
	Accesibilidad	Señalización	Identificación clara tanto del acceso peatonal como Vehicular y con buena señalización para la última mencionada.

FUNCIONALES	**Aberturas**	Ventanas	Las ventilación e iluminación serán naturales, tomando en cuenta los requerimientos mínimos de diseño en los reglamentos y normas de diseño
	Relaciones	Relaciones	Los espacios deberán tener relación directa e indirecta entre ellos, agrupadas según el tipo de actividades que se desempeñen en esa área.
		Circulaciones	Las circulaciones peatonales en los espacios deberán ser fluidas garantizando el libre paso. Las circulaciones vehiculares estarán condicionadas al mínimo conflicto con el tráfico de las arterias viales.
TECNOLÓGICOS	**Construcción**	Sistema estructural	El sistema constructivo deberá ser con materiales bajo norma y que garanticen su durabilidad
		Acabados	Los acabados deberán cumplir con la función de seguridad, limpieza, durabilidad y buena apariencia.
		Materiales	En el diseño de la vivienda tipo se deberá especificar: alturas, tipos de materiales, especificaciones del tipo de piso, paredes y techo; considerando la fusión de cada espacio.
ECONÓMICAS	**Costos**	Costos	Las áreas de construcción se diseñaran con espacios óptimos, de tal forma que el área se construya con el menor costo posible pero con lo
		Transporte	Minima necesario para habitar.
			En caso que la adquisición de los materiales, se recomienda que el suministro de los materiales sea lo más cercana al área constructiva esto para reducir los costos de transporte.
PSICOLÓGICOS	**Percepción**	Dimensiones	Las relaciones de los espacios y las dimensiones de estos deberán ser agradables y adecuadas logrando una sensación de confort y comodidad para que la familia se desarrolle integralmente.
		Vistas	A partir de las características físicas del entorno, se deberá aprovechar algún punto de interés visual que contribuya a ser más agradables los espacios.

URBANOS	**Urbanos**	Infraestructura	Los desechos sólidos y las aguas servidas deberán ser evacuados por medio de tuberías de PVC (con el diámetro y material adecuado), conectándose a las tuberías de Aguas Negras más cercanas al terreno.
	Confort	Orientación	Lograr una buena orientación en el edificio para lograr un confort en el interior, y en el caso del edificio existente proporcionar elementos que reduzcan el impacto por radiación solar.
	Legales	Reglamentación	El diseño se regirá, bajo los requisitos urbanos requeridos por la Oficina de Planificación del Área metropolitana de San Salvador (OPAMSS), tomando en cuenta la creación de un área mínima destinada a área verde recreativa, esto con el fin de mejorar y contribuir al desarrollo de los niños y adolescentes que representan un gran porcentaje en la población.
		Accesibilidad	Considerar la integración de circulaciones y mobiliario para personas con capacidades especiales sin romper la identidad del elemento a intervenir.

6.6.1 LISTADO DE NECESIDADES

El análisis de los espacios para la población en estudio se dividirá de la siguiente manera:

- Espacios Unidad Habitacional
- Área Comunitaria
- Área Comercial

TABLA N°34. CUADRO LISTADO DE NECESIDADES.

ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	NECESIDAD	ACTIVIDAD
HABITACIONAL	Social	Sala	Reunirse Compartir, Socializar, Entretenimiento	Conversa, escuchar, Sentarse, Ver T.V, Escuchar Música, Relajarse.
	Semi- Social	Comedor	Comer, Compartir Alimentos	Sentarse, Servir Alimento,
	Servicios	Cocina	Preparación de alimentos, almacenaje de alimentos, lavado de utensilios y alimentos	Picar, Pelar, Hornear, Freír, Caminar.
		Patio/tendedero	Lavado y secado de Ropa.	Lavar Tender, aseo, Caminar, Agacharse
	Privada	Dormitorio	Descanso y Relajación	Dormir, Acostarse, Cambiarse de ropa, Sentarse.
		S.S y Ducha	Aseo y Necesidades Fisiológicas.	Bañarse, Sentarse, Desvestirse.
COMUNITARIA	Social	Patios	Estancia, Socializar, Encuentro, Reunión	Conversar, Relajarse, Sentarse.
		Cancha	Esparcimiento, Diversión	Jugar, Correr
		Área Verde	Área Natural, Estancia.	Conversar, Contemplar
		Estacionamiento	Alojamiento Temporal de Vehículos Habitantes	Estacionarse
		S.U.M	Encuentro Social Comunal	Usos Varios, Reunirse, Hablar.
	Administración	Oficina	Control y Registro de Habitantes	Administrar, archivar información.
		Área de control	Área de cisterna, Abastecimiento, dados eléctricos.	Controlar Instalaciones del complejo
		Bodega	Resguardo de Utensilios de la comunidad	Almacenamiento
	Servicios	Basurero	Evacuación y depósito de desechos de carácter domestico	Depositar Basura
COMERCIO	COMERCIO	Sala de Ventas	Venta de Productos, comercialización de servicios	Vender, Ofertar.
		Almacenamiento	almacenamiento de mercadería	Conservar, almacenar productos.
		Área Húmeda/ Servicio Sanitario	Limpieza utensilios/Necesidades Fisiológicas	Necesidades Fisiológicas

6.6.2 NORMATIVAS QUE REGIRÁN EL DISEÑO.

- **NORMATIVA DE OPAMSS**

Se tomaran los apartados que sean aplicables al proyecto, según la clasificación que establece el Reglamento a la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador (AMSS) y de los Municipios Aledaños.

Este establece en el cuadro N° VI 1-A "Normas mínimas para condominios y/o complejos urbanos una clasificación donde se trabajara con la siguiente:

- **Hr 40 3/: Asentamientos de interés social**

A continuación se muestra el cálculo para áreas mínimas ejemplificadas según reglamento.

1) **Áreas verdes**

En el Capitulo V Áreas Complementarias y Equipamiento, determina que el 6.4% del total del terreno se destinara a áreas verdes, en viviendas de interés social ó bien destinar 5 m2 por apartamento en este tipo de viviendas.
Entonces si se cuenta con 42 apartamentos se tiene: 42 x 5 **= 210 m2** para área Verde.

Otra fórmula establece que si el terreno cuenta con
1,307.53 m2 el 6.4% será destinado a área verde;
Entonces aplicando la formula se necesita un área de
83.69 m2 para área verde.

Al elegir el área más desfavorable el proyecto debe
Contar con un área verde mínima de: **83.69 m2**

2) Equipamiento para áreas verdes

Para el área verde se establece una cantidad de equipamiento dentro de lo que se conoce como área recreativa según el Art. V 23 Equipamiento del Área Verde Recreativa (este equipamiento se reflejara dentro del programa Arquitectónico).

3) Estacionamiento

En el Art V 46 Estacionamiento Colectivo en Parcelaciones Habitacionales se regula que para viviendas de interés social (His 80), se dejara una plazoleta para estacionamiento por cada 7 viviendas.

Entonces si el proyecto poseerá 42 viviendas entre 7 se tiene:
42 / 7 = 6 Plazoletas de estacionamiento

Se debe considerar una plazoleta extra para usuario con capacidades especiales. Entonces en total se necesitan:
6 plazoletas de 12.50 m2 c/u y **1 Plazoleta de 17.50 m2** para usuarios con capacidades especiales. Resultando así área mínima de Plazoletas de estacionamiento
De **92.50 m2.**

4) **Circulación**

Circulación dentro de la distribución de las plazoletas de estacionamiento.
Se tomo como base el apartado "estacionamiento vehicular para todo tipo de vías de circulación menor" que se encuentra en los anexos del mismo reglamento.

El cual considera un ancho de rodaje de 6.0 m y se proyecta en una distancia de desarrollo de 18.5 m, entonces se requiere un área de:
111.0 m2 destinados para la circulación.

- Calculo de rampa de acceso vehicular. Esta debe contar con un rodaje de 6.0 m y una pendiente que no exceda el **15%**.

Entonces el área mínima para estacionamiento es de:**258.70 m2**

5) Circulaciones horizontales

Según el Art. VI 13 Pasillos y Puertas de Accesos Principales el ancho mínimo de los pasillos deberá ser no menor de 1.30 m por una longitud máxima de 35.0 m esto nos da una área mínima para pasillos por cada nivel de: **45.5 m2** Considera también que la pendiente máxima para una rampa peatonal es de **10 %.**

6) Circulaciones verticales

Dentro del Art. VI 16 Pendiente de Escaleras se encuentra una tabla de dimensiones mínima para determinar las huellas, contra huellas para escaleras. Se tomara dos tipos para el proyecto que serán: Escaleras principales y escaleras de emergencia.

- Escaleras principales.

Se establece una huella mínima de 0.30 m y una contra huella de 0.16 m

- Escaleras de emergencia.

Se establece un mínimo de huella de 0.25 m y una contrahuella de 0.17 m.

También en el Art. VI 17 Escaleras Principales se determina que el ancho útil de cada escalón será de 1.20 m y para el caso de las escalera de emergencia un ancho útil de 0.80 m.

Definiendo así un área de **12.72 m2 para las Escaleras Principales** vista desde su proyección en planta y un área de **10.68 m2 para escaleras de Emergencia.**

7) Cálculo de vanos

Dentro el Art. VI. 6 Espacios sin Construir Se definen las dimensiones mínimas para los cubos de ventilación o vanos; el cual establece que para edificios de 2 a 3 niveles se necesitara una dimensión libre de:

3.0 x 3.0 m. dejando así un área libre de 9.0 m2.

8) Zona de carga y descarga

De acuerdo al Art. VI 9. Zonas de Carga y Descarga Las edificaciones destinadas para comercio de bienes y servicios, contaran con una zona de carga y descarga y un área destinada a estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Art. VI. 34, cuadro VI-1 del presente Reglamento.

9) Área mínima de la unidad habitacional

En el Capitulo V- áreas complementarias y equipamiento Se encuentra el cuadro no. VI 1-A Normas mínimas para condominios y/o complejos urbanos habitacionales**.** En donde define que para asentamientos de interés social el área mínima construida en condominio vertical es de **36 m2.**

Además de las normativas técnicas de construcción existen tratados, convenios y normativas complementarias que deben de cumplirse y que deberá ser respetado en el momento de conceptualizar el diseño, En este marco de análisis se hará referencia a la legislación existente en materia de protección al patrimonio cultural así como las autoridades encargadas de su cumplimiento.

Por otra parte se hará referencia de aquellas normativas o leyes que restringen los procesos de nuevas construcciones.

TABLA N°35. TRATADOS NACIONALES[4]

: TRATADOS NACIONALES		
TRATADOS Y CONVENIOS	**APLICACIÓN**	**REFERENCIA**
1. Convención sobre la defensa del patrimonio arqueológico, histórico y artístico de las naciones americanas. San Salvador, 16 de Junio de 1976.	Protección y vigilancia de los bienes que integran el Patrimonio Cultural.	Art. 8
2. Tratado sobre la protección de instituciones Artísticas, Científicas, y Monumentos Históricos. Washington 1935 (Pacto de Roerich)	Presentar ejemplos culturales de cada uno de los pueblos ya sea incluyendo situaciones de emergencia o guerra.	Decreto Legislativo N° 52, 31 de Marzo de 1935. Diario Oficial N° 140, Tomo 118.
3. Segundo Protocolo de la convención de la Haya de 1954 para la Protección de los bienes culturales en caso de conflicto Armado.	Establecimiento de procedimientos adecuados para la protección de Bienes Culturales en caso de conflicto armado.	Capítulo II, art. 5,6 Capítulo III, art. 10, 12 y 13 Capítulo VI, art. 23, 29 Capítulo VII, art. 31,33
4. Convención Centroamericana para la Protección del Patrimonio Cultural.	Implementar acciones jurídicas políticas y técnicas por parte de los estados participantes para la Protección del Patrimonio Cultural en la región centroamericana.	Capítulo I, art. 1,2 Y 3 Capítulo II, art. 8 Y 9 Capítulo IV, art. 15, 16 Y 18

TABLA #34: LEYES NACIONALES PRIMARIAS			
TRATADOS Y CONVENIOS	**OBJETO DE LA LEY**	**APLICACIÓN**	**REFERENCIA**
1. Constitución de la República de El Salvador.	Respaldar conforme a la ley de El Salvador todo lo concerniente del patrimonio cultural.	Obligación del estado brindar educación y cultura a la población.	Art. 53 y 63
LEYES SECUNDARIAS			

[4] Tomada de las diferentes leyes y normativas descritas en tabla.

TRATADOS Y CONVENIOS	OBJETO DE LA LEY	APLICACIÓN	REFERENCIA
1. Ley de desarrollo y ordenamiento territorial del área Metropolitana de San Salvador y sus Municipios aledaños y su reglamento.	Regular el desarrollo Urbano, mediante el establecimiento de una estructura urbana definida y el uso propio del suelo para el buen desenvolvimiento de las actividades urbanas.	Es el organismo encargado de velar el cumplimiento del reglamento a la ley, con el apoyo de la Oficina de Planificación del Área metropolitana de San Salvador.	PARTE SEXTA Título II Cap. Del 1 al 5
2. Ordenanzas municipales.	Normar todo lo que concierne al municipio de acuerdo a lo especificado en él.	La Alcaldía posee la independencia y autoridad para decretar ordenanzas, reglamentos, elaborar y ejecutar planes de desarrollo local y promover el rescate del Patrimonio Cultural.	○ Ordenanza del control de desarrollo urbano y de la construcción en el municipio de S.S. ○ Ordenanza reguladora de la oficina de restauración del CHSS.

Conociendo las diferentes normativas que rigen el sitio donde se desarrollara el proyecto, las necesidades de la población a beneficiar, el área con la que se cuenta, las tipologías que se han implementado y funcionan actualmente, se puede iniciar la conceptualización del diseño y la selección de la tipología a utilizar En la propuesta arquitectónica que sustente y cumpla con las necesidades expresadas en este capítulo, tanto físicas como sociales, el desarrollo y la conceptualización del diseño se realizara en los siguientes capítulos, y es en estos que derivara el espacio físico final que utilizara la propuesta habitacional para cada una de las familias y sus áreas complementarias.

CAPITULO VII

CONCEPTUALIZACION DE DISEÑO Y PROPUESTA



7.0 CONCEPTUALIZACIÓN DE DISEÑO

El concepto de diseño es una idea que guía el proceso de diseño, y sirve para asegurar una o varias cualidades del proyecto: imagen, funcionalidad, economía, etc.

El concepto dependerá de la consideración de las características particulares del proyecto específico de que se trate: tipo y número de usuarios, actividades que se desarrollarán, servicios ofrecidos, contexto donde se emplazará el proyecto, disponibilidad de recursos técnicos y económicos, etc.

Para este proyecto se poseen ya las características principales que serán base del desarrollo del concepto, entre estas destaca:

1. La población a la que va dirigida.
2. El tipo de vivienda a ofrecer está delimitada por normas de vivienda mínima.
3. Su ubicación y desarrollo se da, en un contexto de abordaje a una, problemática social (vivienda inadecuada y hacinamiento).
4. La población de diseño no será únicamente beneficiada con un proyecto de vivienda sino a un proyecto de convivencia y comunidad, pues de ellos dependerá que el proyecto funcione y se mantenga.

Estos cuatro puntos son los investigados en capítulos anteriores y en base a la metodología de diseño mencionada en el capítulo 2 de este documento.

Para el desarrollo del proyecto, con las características analizadas, tanto físicas como sociales, la normativa regente del sitio, la población en estudio, se ha concluido lo siguiente:

- La tipología de diseño a realizar será una tipología de unidad habitacional tipo apartamento en altura (Edificio de Apartamentos), se seleccionó esta tipología por la cantidad de población a beneficiar, así se beneficiará a la totalidad de las familias estudiadas de mesones no organizados y se podrán desarrollar las áreas complementarias que necesita este tipo de

proyectos, creando un complejo habitacional que tome en cuenta conceptos utilizados en el mesón San Esteban y ACOVIVAMSE ; en los cuales se ha desarrollado vivienda en altura el primero, como edificio de Apartamentos y el segundo como vivienda unifamiliar tipos dúplex en altura desarrollando un módulo y creando un complejo habitacional con áreas complementarias comunes familiares y recreativos.

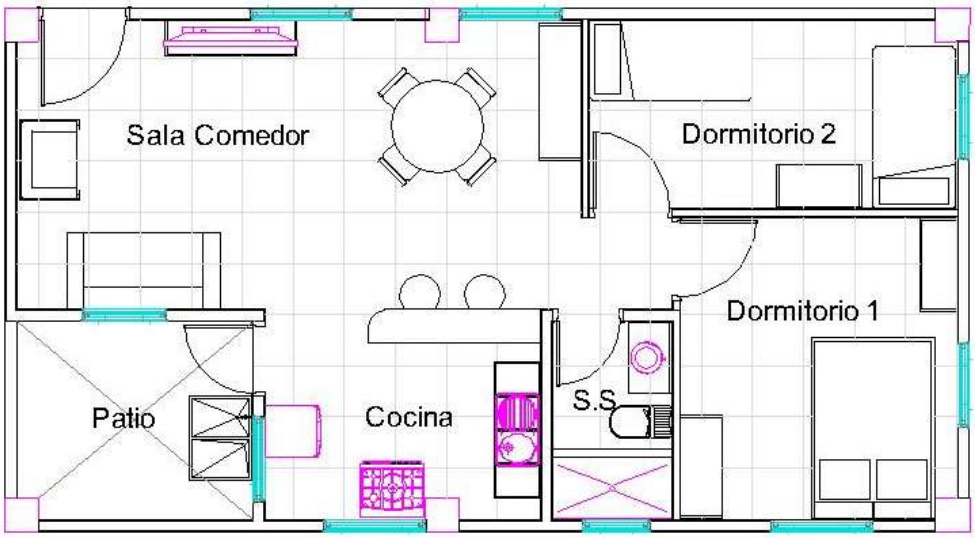
- Entorno a esto se desarrollaran las diferentes áreas complementarias comprendidas en la Normativa de la OPAMSS que fueron descritas en el capítulo anterior.
- La ubicación del terreno seleccionado para el diseño del complejo habitacional nos indica que además de la normativa de OPAMSS se debe aplicar también la Ordenanza[1]vigente de la Alcaldía Municipal de San Salvador, pues se encuentra a un costado de una edificación declarada patrimonio histórico, lo que significa que: el diseño exterior debe ser acorde tanto con su entorno, en su estilo arquitectónico, no debe cambiarse la línea original de construcción.

Al establecer estos parámetros más los ya mencionados criterios de diseño, normativas que rigen el diseño, el análisis de sitio y el programa de necesidades, se define a continuación el diseño y tipo de unidad habitacional a desarrollar.

[1]Ordenanza Municipal Conservación del Patrimonio Histórico Construido, con valor cultural o religioso propios del centro histórico de San Salvador.

7.1 DESARROLLO DE UNIDAD HABITACIONAL.

PLANTA ARQUITECTONICA DE UNIDAD HABITACIONAL
MODULO "A"



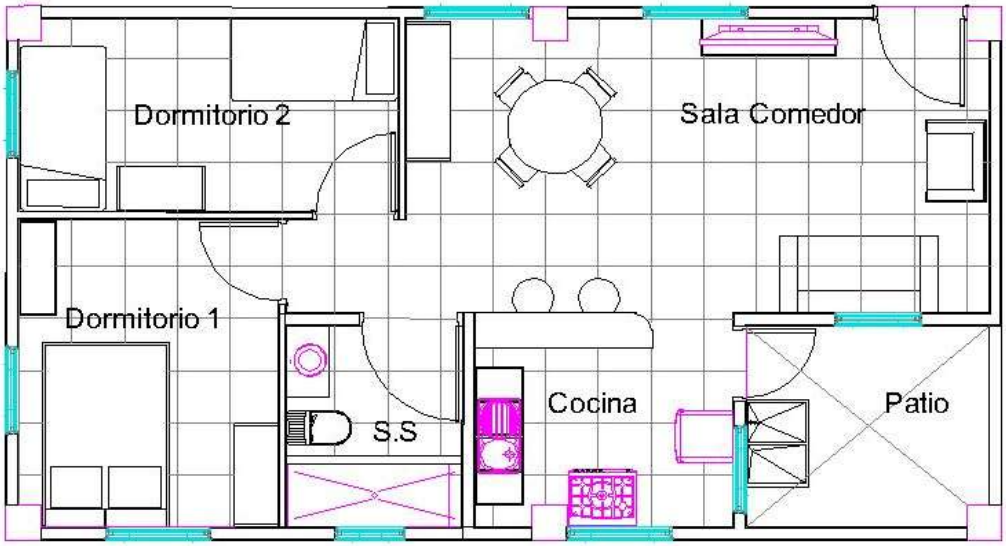
PLANTA ARQUITECTONICA
APARTAMENTO TIPO A

PLANTA ARQUITECTONICA UNIDAD HABITACIONAL
MODULO TIPO "B"



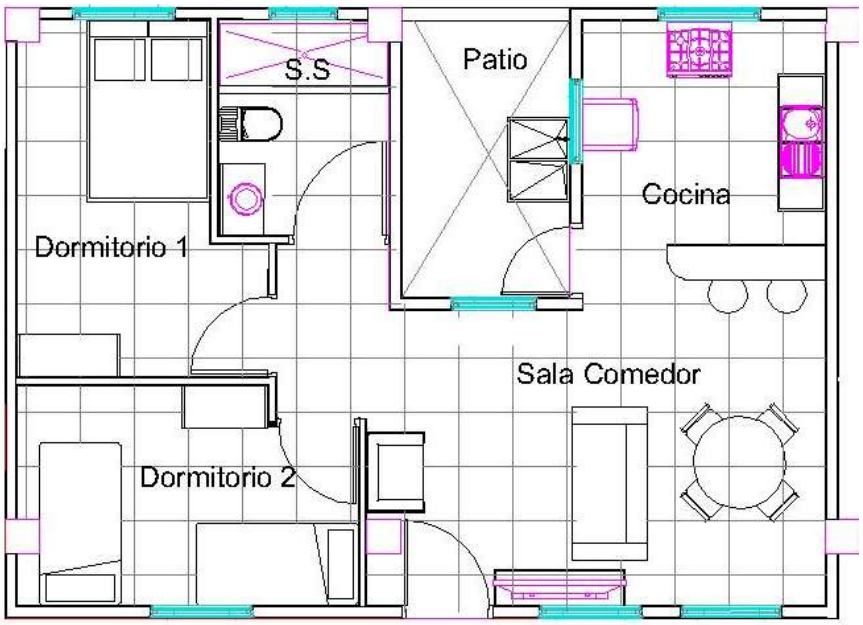
PLANTA ARQUITECTONICA
APARTAMENTO TIPO B

PLANTA ARQUITECTONICA UNIDAD HABITACIONAL
MODULO TIPO "C"



PLANTA ARQUITECTONICA
APARTAMENTO TIPO C

PLANTA ARQUITECTONICA UNIDAD HABITACIONAL
MODULO TIPO "D"

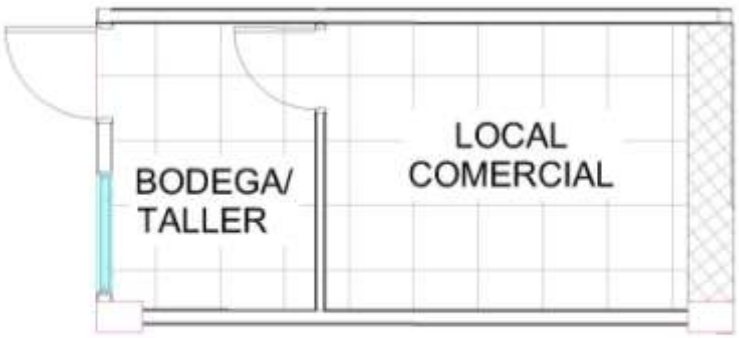


PLANTA ARQUITECTONICA
APARTAMENTO TIPO D

Para este diseño se ha planteado el desarrollo de cuatro tipologías de unidad habitacional, que se adapte al número de miembros en las familias ya estudiadas, que son parte de los tres mesones analizados y a las características espaciales del diseño, la primera tipología Tipo "A" y "C", que cuenta con dos habitaciones, sala comedor, cocina, s.s y área de oficios, que son similares en sus áreas pero diferentes en su distribución, y la segunda tipo "B" y "D" que cuenta con dos habitaciones, sala comedor, s.s, cocina y área de oficios, en estas dos últimas la diferencia es la ubicación y dimensionamiento del área del dormitorio principal y la distribución de los espacios, las cuatro tipologías planteadas como modulo habitacional para las 18 familias, cumplen con las necesidades básicas de confort, espacio lo cual a las familias les permitirá el desarrollar todas las actividades concernientes a la vida familiar y el desarrollo personal dentro de sus viviendas.

Además de la unidad Habitacional se han comprendido diferentes espacios entre ellos el comercial, se ha tomado en cuenta el diseño de un espacio comercial debido a que el estudio realizado en el capitulo cuatro de este documento muestra que las familias que residen en los mesones no organizados, a beneficiar, utilizan el espacio que habitan, no solo como vivienda sino también como taller y comercio.

7.2 DESARROLLO DE UNIDAD COMERCIAL.



PLANTA ARQUITECTONICA
TIPO LOCAL COMERCIAL

7.3 DESCRIPCIÓN DEL DISEÑO.

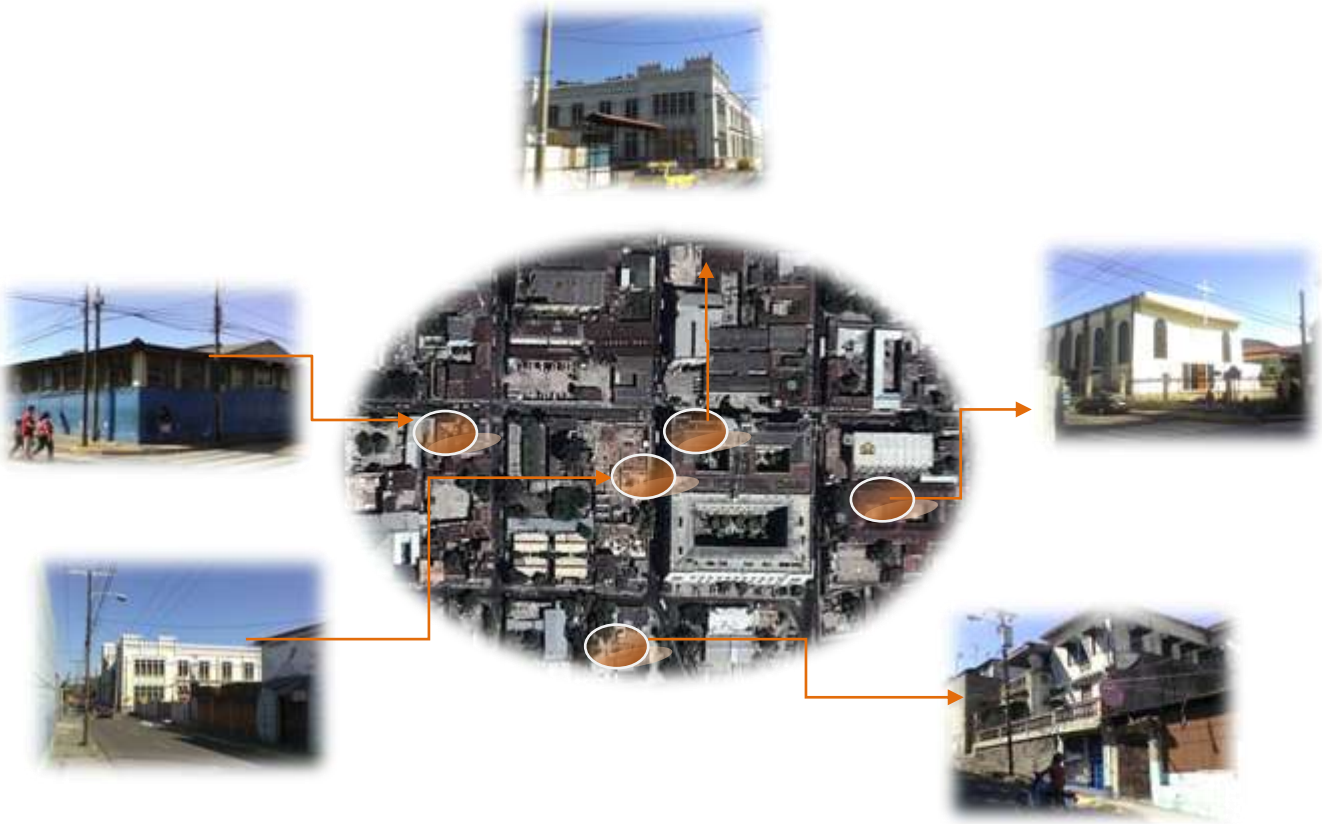
Representan un parámetro entre lo investigado y el producto final que será la propuesta del módulo habitacional y los cuales se presentan de la siguiente manera

7.3.1 DESCRIPCIÓN DE LA FORMA SELECCIONADA

El modulo presenta una estructura rectangular, cuidando que el diseño no presente ninguna alteración en la fachada que no sea acorde con la imagen urbana del centro histórico de San Salvador, y con la imagen del entorno donde se emplazará, que son de edificaciones rectangulares, con alturas variables desde una planta a tres, es decir desde 3.00mts hasta los 9.00 metros como máximo es la altura permitida según SECULTURA para la construcción de edificaciones en el CHSS.

A continuación se presenta un diagrama de imágenes donde puede identificarse el tipo de edificaciones existentes y el entorno que rodeara el terreno seleccionado para el desarrollo del complejo habitacional.

Adaptabilidad a las formas existentes en el entorno



7.4 ESPACIAL

Corresponde a las características espaciales de los mesones estudiados en el proceso de investigación y para lo cual se llegó a los espacios mencionados en el capítulo 6, de acuerdo a los procesos de diseño efectuados. .

La definición de los espacios en metros cuadrados de la unidad habitacional deriva de lo siguiente:

7.4.1 ESPACIO: SALA.-COMEDOR

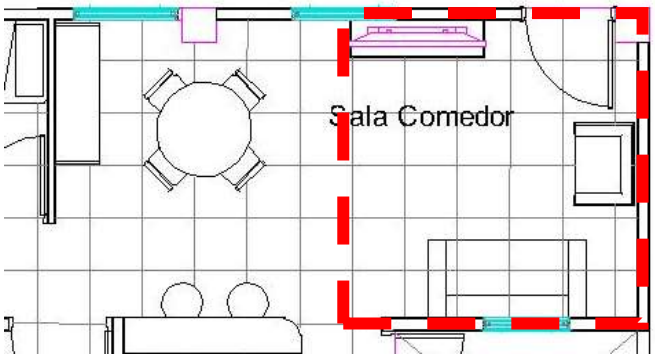
Sala

Área de Personas:

Una persona parada y vista en planta, utiliza un área de 0.60 x m. Multiplicado por 6 (número de personas promedio) Entonces: 0.36 x 6 = 2.16 m2

Área de Mobiliario:

I. Sofá:**1.45m²**
II. Sillones:**0.41m2**
III. Mesadecentro:**0.33m²**
IV. Mueble:**1.14m²**



Teniendo un área de **3.33 m2**

El área de circulación corresponde al 25% de la suma del área de personas más el área del mobiliario de la siguiente manera:

Área de personas=2.16m²Área de mobiliario=3.33m²Entonces2.16+3.33=**5.49m²**

5.49 m²+1.37(25%paracirculación)=**6.86m² Área mínima**

7.4.3 ESPACIO COMEDOR

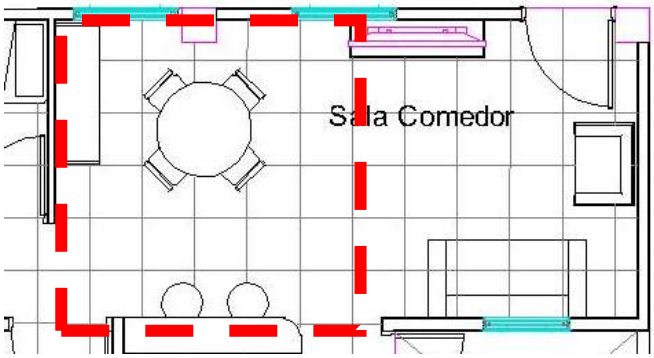
- Área de Personas:

En este espacio se diseñara para un máximo de 6 personas en él, para lo cual cada uno de ellos necesitara de un área de 0.60 X0.60 m2.

Entonces: 0.36 X 6 = 2.16 m2

- Área de Mobiliario:

I. Mesa: 1.13 m2
II. Sillas: 0.20 C/U: entonces seria 1.20 m2



Teniendo un área de: 2.33 m2

- Área de Circulación: Área de personas= 2.16 m2

Área de mobiliario = 2.33 m2

Entonces 2.16 + 2.33 = **4.49 m2**

4.49 m²+1.12(25%paracirculación)=**5.61m² área mínima**

7.4.3 ESPACIO: COCINA

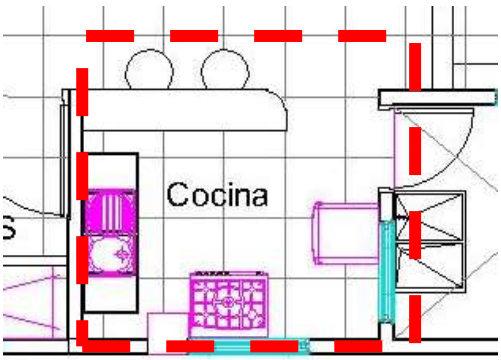
- Área de Personas:

  En este espacio se necesitara alrededor de 2 a 3 personas como máximo en el cual cada una de ellas necesitara alrededor de un área de 0.60 X 0.60 m2.

  Entonces: 0.36 x 3 = **1.08 m2**

- Área de Mobiliario:

  I. Cocina:**0.81m2**
  II. Lavatrastos:**1.10m2**
  III. Refrigerador:**0.41m2**
  IV. Mesa: 1.**0m2**



Teniendo un área de: **3.32 m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 1.08 m2 Área de mobiliario 3.32 m2

Entonces:3.32+1.08=**4.4m²**

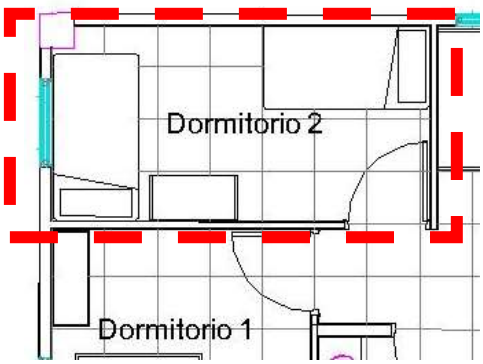
4.40 m² +1.10 (25% para circulación)=**5.5 m² área mínima**

7.4.4 ESPACIO: DORMITORIO 2

- Área de Personas: Dentro de los dormitorios se manejara un máximo de 2 personas en cada habitación de las cuales cada una necesita un área de 0.60 X 0.60 m2.Entonces: 0.36 X 2 m2= 0.72 m2

- Área de Mobiliario:

I. Cama: 2.0 m2 C/U entonces tendríamos: 4.0 m2
II. Ropero/Closet: 1.65 m2
III. Mesa de noche: 0.80 m2



Teniendo un área de: 6.45 m2

Área de Circulación:Área de personas=0.72m2 Área de mobiliario=6.45m2

Entonces0.72+6.45=7.17m2

7.17m2+1.79 (25%paracirculación)=

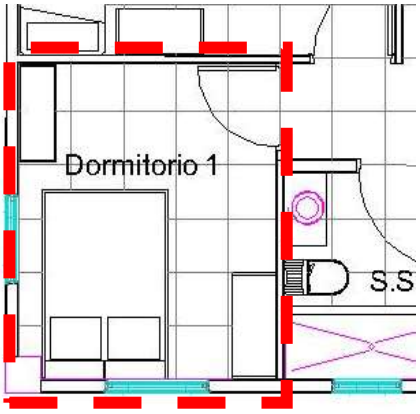
8.96m2 área mínima dormitorio

7.4.5 ESPACIO: DORMITORIO PRINCIPAL

- Áreas de Personas:

Dentro del dormitorio principal se manejara un máximo de 2 personas de las cuales cada una necesita un área de 0.60 X 0.60 m2.

Entonces: 0.36 X 2 m2= **0.72 m2**



I. Cama:**3.0m2**
II. Ropero/Closet:**1.65m2**
III. Mesadenoche:**0.80m2**

Teniendo un área de: **5.45 m2**

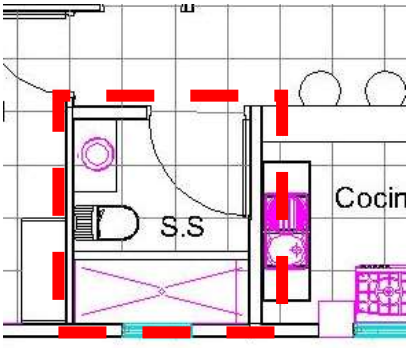
- Área de Circulación: Área de personas=0.72m²Área de mobiliario=5.45m²Entonces0.72+5.45=**6.17m²** **6.17m²**+1.54(25%paracirculación)=**7.71m²** **área mínima**

7.4.6 ESPACIO: SERVICIO SANITARIO

- Área de Personas

Para el área de S.S se ha considerado la utilización de una persona a la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 1.0 = **1.0 m2**

- Área de Mobiliario:



I. Ducha:**1.0m2**
II. Lavamanos:**0.20m2**
III. Inodoro:**0.42m2**

Teniendounáreade:**1.62m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 1.0 m2 Área de mobiliario = **1.62** m2

Entonces 1.0 + 1.62= **2.62 m2**

2.62m2 +0.65 (25% para circulación)= **3.27 m2** **área mínima**

7.4.7 ESPACIO: OFICIOS

- Área de Personas

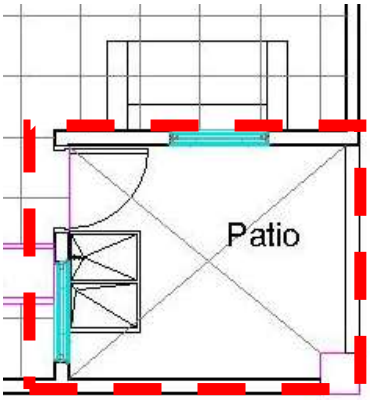
Para el área de oficios se ha considerado la utilización de una persona a la vez la cual solo requerirá de 2.0 x 1.0 = **2.0 m2**

- Área de Mobiliario:

IV. pila: **0.42 m2**

V. area de tendido: 2 de 2.00 mts por lazo por 0.40 cms separación entre ellos =0.80 m2

Teniendo un área de: **1.22 m2**



- Área de Circulación: Área de personas= 2.0 m2

Área de mobiliario = **2.22** m2 Entonces 2.0 + 2.22= **4.22 m2**

4.22 m2 +0.80 (25% para circulación)= **1.25 m2** **área mínima**

Entonces el área mínima para oficios es de : 6.27m2

Según el análisis espacial, antropométrico y ergonómico, realizado el espacio mínimo para la unidad habitacional es el siguiente:

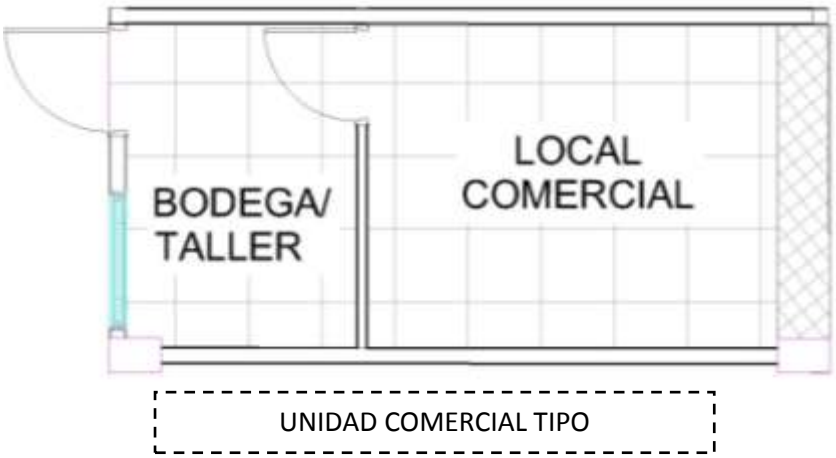
ÁREAS MÍNIMAS PARA LA VIVIENDA	
Espacio	**Área**
Sala	6.86M2
Cocina	5.50M2
Comedor	5.61M2
Dormitorio 2	8.96M2
Dormitorio principal	7.71M2
Servicio sanitario	3.27M2
Oficio	6.27M2
Circulación 15%	6.62M2
50.80 M2 Modulo Tipo A y C	
50.80 M2 Modulo Tipo B, y D	

Este espacio mínimo establecido para el diseño de la unidad habitacional será la base para el desarrollo del complejo habitacional, en cuanto a vivienda se refiere, y podrá cambiar dependiendo del orden de los espacios, pero no podrá ser menor al área obtenida en este análisis.

7.5 ESPACIO COMERCIAL.

Si bien esta área no está contemplada en las áreas para vivienda mínima de complejo habitacionales, es una área que beneficia directamente a las familias a las que se diseñara, ya que actualmente esta familias utilizan sus piezas como áreas de trabajo y el mesón en si como área de venta.

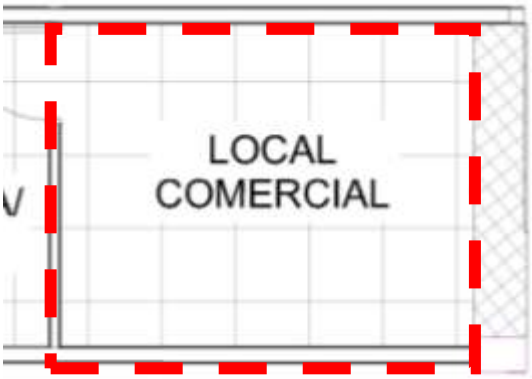
La definición de los espacios en metros cuadrados de la unidad Comercial deriva de lo siguiente:



7.5.1 ESPACIO: VENTA Y COMERCIO.

Área de Personas

Para el área comercio se ha considerado la utilización de dos a tres persona a la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 3.0 = **3.0 m2**



- Área de Mobiliario:

VI. Estantes:**0.96m2 por 3= 2.88m2**

Teniendo un área de: **2.88m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 3.0 m2 Área de mobiliario =**2.88**m2

Entonces 3.0 + 2.88= **5.88m2**

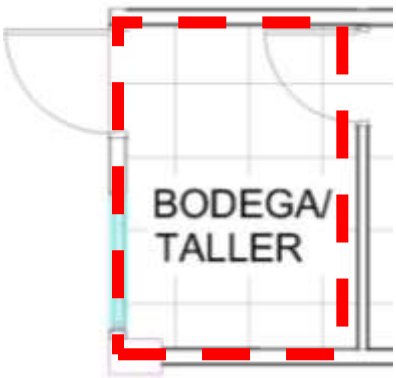
5.88m2 +1.00 (15% para circulación)= **0.88m2** **área mínima**

=6.76 m2 área mínima para comercio

7.5.2 TALLER Y BODEGA:

Área de Personas

Para el área comercio se ha considerado la utilización de una persona a la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 1.0 = **1.0 m2**



- Área de Mobiliario:

VII. silla:0.42m2 X **1: 0.42**

VIII. Estantes:**0.96m2 x 1=0.96**

Teniendo un área de1.38**m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 1.0 m2 Área de mobiliario = **1.38**m2

Entonces 1.0 + 3.58=**2.38m2**

2.38m2 (15% para circulación)= **0.35m2** **área mínima circulación**

=2.73 m2 área mínima para taller-bodega

ÁREAS MÍNIMAS PARA LOCAL COMERCIAL	
Espacio	**Área**
Local venta	6.76M2
Taller-Bodega	2.38 M2
9.14 M2	

Este es el espacio mínimo establecido para el diseño de los locales comerciales que se pretenda implementar en el complejo habitacional, sin embargo puede modificarse de acuerdo a la conformación del complejo mismo y el espacio disponible para este tipo de usos mas nunca disminuirá del área establecida como mínima.

7.5.5 ESPACIO COMUNITARIO.

Es un área contemplada dentro de la normativa de OPAMSS, conformadas por, áreas verdes, equipamiento para áreas verdes, estacionamientos y circulaciones.

En el diseño del complejo habitacional se comprenderá solo las primeras dos áreas comprendidas áreas verdes y su equipamiento, esto se hará debido al poco espacio disponible para el desarrollo de estacionamientos y también porque dentro del interés de las personas habitantes de mesones estudiadas, no era necesario el desarrollo de un área para estacionamiento, las circulaciones sin embargo, se harán de acuerdo al conjunto y las necesidades del complejo habitacional y de acuerdo a la normativa citada en el capítulo 6, esta área podrá componerse de pasillos de circulación, accesos y rampas ya sea peatonales o vehiculares:

Calculo de área verde: como se ha mencionado y ejemplificado en el capítulo 6, normativas que rigen el diseño, el área verde según la normativa de OPAMSS debe determinarse que el 6.4% del total del terreno se destinara a áreas verdes, en viviendas de interés social ó bien destinar 5 m2 por apartamento en este tipo de viviendas.
Lo que contempla en el proyecto habitacional un total de : 18 apartamentos por 5m2= 90m2
Área de circulación: 25%= 90xo.25=22.50
Dando un total de área Verde de: 112.50m2

AREA COMUN LOCALES COMERCIALES (AREA HUMEDA):

Diseñada para la atención de las necesidades de los comerciantes y trabajadores de los locales comerciales así como para los clientes de ser necesario, área destinada para el aseo de materiales a utilizar en el local comercial, el uso de sanitario, preparación de alimentos u otros necesarios para el funcionamiento del local comercial y para facilitar la convivencia y el desarrollo de actividades comerciales.

AREA COMUN

Área de Personas

Para el área de uso común del locales comerciales se ha considerado la utilización de dos persona a la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 2.0 = **2.0 m2**

- Área de Mobiliario:



IX. cocineta:0.45m2 X 1**=0.45**
X. lavabo :0.38m2 X**1= 0.38**
XI. mesa:**1.05 m2 x 1=1.05**
XII. poceta:1.20m2 x 1=1.20

Teniendo un área de:**1.88m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 2.0 m2
- Área de mobiliario = **3.02**m2
- Entonces 2.0 + 3.02=**5.02m2**

5.02m2 (10% para circulación)= **0.50m2** **área mínima circulación**

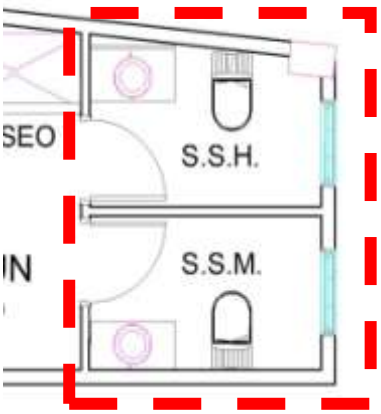
=5.52 m2 área mínima área común locales comerciales

SERVICIOS SANITARIOS AREA COMUN LOCALES COMERCIALES

Área de Personas

Para el área de uso común del locales comerciales se ha considerado la utilización de dos persona a la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 2.0 = **2.0 m2**

- Área de Mobiliario:



XIII. Lavamanos:0.45m2 X 2**=0.90**
XIV. Taza sanitaria :0.35m2 X**2= 0.70**

Teniendo un área de:**1.60m2**

- Área de Circulación: Área de personas= 2.0 m2
- Área de mobiliario = **1.60**m2
- Entonces 2.0 + 1.60=**3.60m2**

3.60 m2 (10% para circulación)= **0.36m2** **área mínima circulación**

=3.96 m2 área mínima para servicios sanitarios de área común comercial

SALON DE USOS MULTIPLES:

Área de Personas

Para el área de Salón de usos múltiples se ha considerado la utilización de 65 Personas máximo la vez la cual solo requerirá de 1.0 x 65.0 = **65.0 m2**

- Área de Mobiliario: el salón de usos múltiples podrá tener mobiliario variado dependiendo de la actividad que se pretenda desarrollar por lo tanto el espacio para la utilización de 54 personas será el equivalente para el mobiliario.

Pero se conceptualizara el uso de sillas plásticas: 60 sillas =0.36 m2 *60=21 m2

- Área de Circulación: Área de personas= 65.0 m2 + área de mobiliario 21m2
- 86.0m2 (15% para circulación)= **12.90m2 área mínima circulación**

98.90 m2 área mínima para salón de usos múltiples.

El área de salón de usos múltiples no será considerado como un espacio único para las actividades, este espacio será el utilizado a la vez como pasillo central del diseño.



Conclusión: este estudio realizado por cada uno de los espacios de las zonas habitacional, comercial y comunitario sirven de parámetro para el diseño, pero la determinación real de los espacios será plasmada en el programa arquitectónico, este parámetro se utilizara como conocimiento de las áreas mínimas requeridas

para este tipo de espacios, y así solventar las necesidades de cada una de las áreas según el programa de necesidades que a continuación se detalla:

7.6 PROGRAMA DE NECESIDADES

PROGRAMA DE NECESIDADES ESPACIALES ZONA HABITACIONAL			
ZONA	**SUB-ZONA**	**ESPACIO**	**ACTIVIDAD**
HABITACIONAL	PUBLICO	SALA	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA
		COMEDOR	ALIMENTARSE
	SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS
		S.S.	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR
	PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR
		DORMITORIO 1	DORMIR
		DORMITORIO 2[2]	DORMIR
		OFICIOS	LAVAR, TENDER ,

PROGRAMA DE NECESIDADES ESPACIALES ZONA COMERCIAL			
ZONA	**SUB-ZONA**	**ESPACIO**	**ACTIVIDAD**
COMERCIAL	LOCAL	ATENCION	VENDER
		TALLER-BODEGA	ELABORACION DE VENTAS, ARTESANIAS, ALMACENAJE
	AREA COMUN	COCINETA/ASEO	LAVADO Y PREPARACION DE PRODUCTOS, ALIMENTOS
		S.S H Y S.S M	CAMBIARSE DEFECAR, ORINAR

PROGRAMA DE NECESIDADES ESPACIALES ZONA COMUNITARIA			
ZONA	**SUB-ZONA**	**ESPACIO**	**ACTIVIDAD**
	AREA VERDE/RECREATIVO	JARDINES	ESPARCIMIENTO
	ACCESO	PASILLOS Y RAMPAS	CIRCULAR

De este programa de necesidades y del análisis espacial realizado previamente, se realizara el programa arquitectónico para la obtención de las características espaciales, ambientales de los espacios propuestos.

[2] En modulo tipo A, Únicamente

7.7PROGRAMA ARQUITECTÓNICO DE COMPLEJO HABITACIONAL

PROGRAMA ARQUITECTONICO ZONA HABITACIONAL														
IDENTIFICACION	ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	TOTAL (M2)
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B		
A	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA - COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO, MESA	5.29	X	X	X		6.75	3.52	23.76	**67.00**
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X					
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3.40	2.45	8.33	
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.90	2.45	7.11	
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		3.35	3.65	12.23	
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.45	2.32	10.32	
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.50	2.45	3.68	
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.50	1.05	1.58	
B		PUBLICO	SALA-COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		5.5	3.60	19.80	**67.25**
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X					
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3	3.40	10.20	
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.12	3.40	7.21	
		PRIVADO	ORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		4.3	2.95	12.69	
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.1	2.70	11.07	
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.5	2.65	3.98	
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.4	1.65	2.31	

PROGRAMA ARQUITECTONICO ZONA HABITACIONAL														
IDENTIFICACION	ZONA	ESPACIO	SUB-ZONA	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	TOTAL (M2)
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B		
C	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA -COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		6.75	3.60	24.30	**67.01**
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X					
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3.05	2.50	7.63	
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.9	2.50	7.25	
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		3.05	3.62	11.04	
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.4	2.30	10.12	
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		2.15	2.50	5.38	
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.3	1.00	1.30	
D		PUBLICO	SALA-COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		5.5	3.60	19.80	**67.25**
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X					
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3	3.40	10.20	
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.12	3.40	7.21	
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		4.3	2.95	12.69	
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.1	2.70	11.07	
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.5	2.65	3.98	
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.4	1.65	2.31	

IDENTIFICACION	PROGRAMA ARQUITECTONICO ZONA COMUNITARIA													
	ZONA	ESPACIO	SUB-ZONA	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	TOTAL (M2)
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B		
E	COMUNITARIA	RECREATIVO	JUEGOS INFANTILES	DESLIZARSE.CORRER, SALTAR	BANCAS, MESA , SUBE Y BAJA, ARGOLLAS, COLUMPIOS	20.1	X	X	X				88	624.57
		USOS MULTIPLES	PASILLOS Y ESCALERAS	REUNION DE PERSONAS			X	X	X		10.4	11.3	117.52	
		AREA VERDE	JARDINES	ESPARCIMIENTO	VERJAS, BANCAS	3.2	X	X	X				290.80	
		ACCESOS	PASILLOS Y RAMPAS EXTERNAS	CIRCULAR	RAMPAS Y GRADAS		X	X	X		13.5	9.50	128.25	

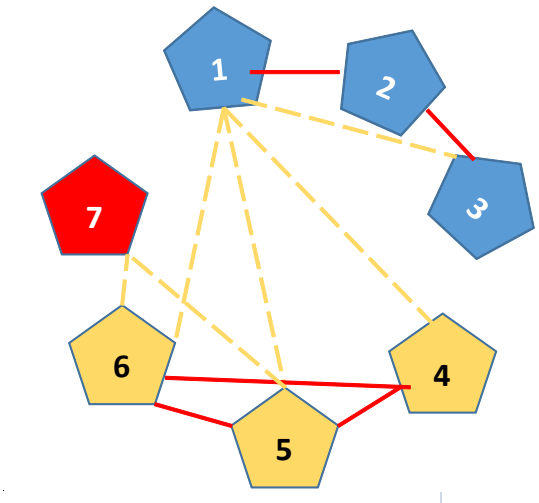
IDENTIFICACION	PROGRAMA ARQUITECTONICO ZONA COMERCIAL													
	ZONA	ESPACIO	SUB-ZONA	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	TOTAL (M2)
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B		
F	COMERCIAL	LOCAL	ATENCION	VENDER	MOSTRADORES	4.95	X	X	X		3.98	2.95	6.93	9.88
			BODEGA TALLER	ALMACENAR EN ESTANTES	ESTANTERIA	3.4	X	X	X		2.5	2.12	2.95	
		AREA COMUN (AREA HUMEDA)	COCINETA	ELABORACION DE VENTAS, ARTESANIAS	MESAS DE TRABAJO, BANCOS	2.88	X	X	X		2.25	2.14	4.82	20.00
			ASEO	LAVADO DE EQUIPO DE LIMPIEZA	POCETA DE CEMENTO	0.45		X	X		1.42	1.78	2.53	
			AREA COMUN	CIRCULACION, CAMINAR, ESPERAR			X	X	X		3.68	1.54	5.67	
			S.S. M	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS,	1.5	X	X	X		2.41	1.45	3.49	
			S.S.H	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS,	1.5	X	X	X		2.41	1.45	3.49	

7.8 DIAGRAMA GENERAL DE RELACION DE ESPACIOS Y SUB ESPACIOS

Los diagramas de relación en el diseño de espacios es la traficación de la relación de los espacios propuestos, esta diagramación es de gran importancia pues es la guía para la colocación e integración de las zonas designadas y el adecuado desarrollo del complejo habitacional.

7.9 DIAGRAMA DE INTERRELACION GENERAL DE ZONAS Y ESPACIOS

ZONA	ESPACIO	ITEM
HABITACIONAL	PUBLICO	1
	SEMI-PUBLICO	2
	PRIVADO	3
COMUNITARIA	AREA VERDE7 RECREATIVO	4
	USOS MULTIPLES	5
	ACCESO	6
COMERCIAL	LOCAL AREA COMUN LOCAL COMERCIAL	7



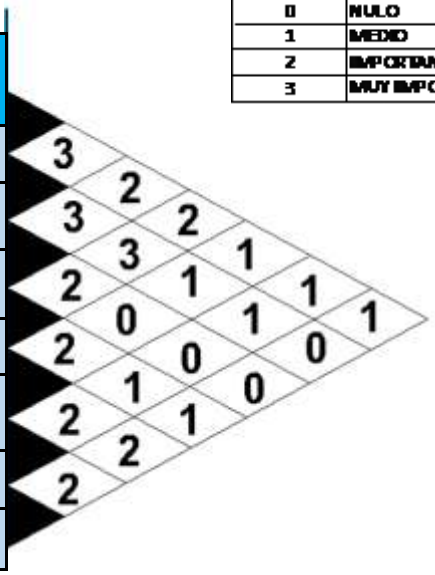
SIMBOLOGIA	
	NULA
	INDIRECTA
	DIRECTA

7.10 DIAGRAMAS DE RELACION POR ZONA

Diagrama de relación de Unidad Habitacional

SIMBOLOGIA DE RELACION ESPACIAL	
0	NULO
1	MEDIO
2	IMPORTANTE
3	MUY IMPORTANTE

ZONA	USO	ESPACIO
HABITACIONAL	PUBLICO	SALA
		COMEDOR
	SEMI-PUBLICO	COCINA
		OFICIOS
	PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL
		DORMITORIO 1
		SERVICIO SANITARIO



SIMBOLOGIA DE RELACION ESPACIAL	
0	NULO
1	MEDIO
2	IMPORTANTE
3	MUY IMPORTANTE

Diagrama de relación de Zona Comunitaria

ZONA	USO	ESPACIO
COMUNITARIA	RECREATIVO	JUEGOS INFANTILES
	AREA DE USOS MULTIPLES	AREA DE PASILLO Y JARDIN CENTRAL ,EDIFICIO 1 NIVEL
	AREA VERDE	JARDINES
	ACCESO	PASILLOS Y RAMPAS

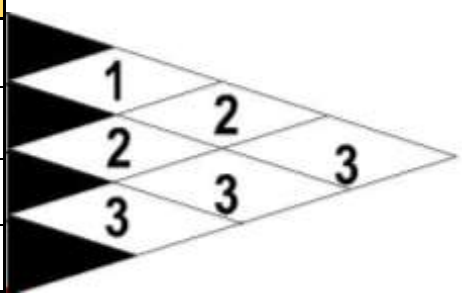
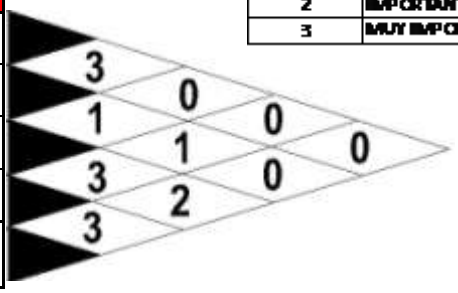


Diagrama de relación de Unidad Comercial

SIMBOLOGIA DE RELACION ESPACIAL	
0	NULO
1	MEDIO
2	IMPORTANTE
3	MUY IMPORTANTE

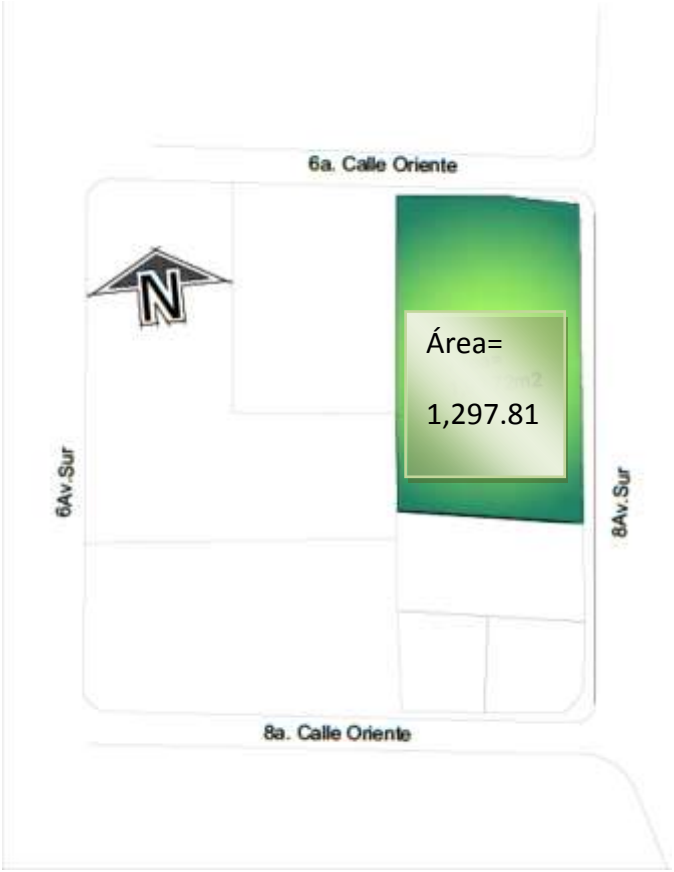
ZONA	USO	ESPACIO
COMERCIAL	LOCALES	ATENCION
		BODEGA TALLER
		COCINETA
	USO COMUN O AREA HUMEDA	AREA COMUN
		SERVICIOS SANITARIOS HOMBRE Y MUJER/ ASEO



De la diagramación general y especifica se determina los espacios en los que la relación entre estos es de suma importancia, media, baja o nula, dándonos una herramienta para la zonificación de las diferentes áreas propuestas para el diseño del complejo habitacional y que este se desarrolle en completa armonía tanto en las actividades que se desarrollan como en las circulaciones.

Con el desarrollo del programa arquitectónico, los diagramas de relación procedemos a realizar la zonificación del terreno seleccionado, haciendo referencia en este punto, es necesario manifestar que al comprobar las áreas necesarias para el desarrollo del complejo habitacional, el terreno seleccionado en el capitulo seis no es adecuado en cuanto a su extensión se refiere, pero como se explicaba en este mismo capítulo, este terreno tenía como particularidad y ventaja terrenos colindantes de similares características y aptos para desarrollos habitacionales, por lo cual se realizo el análisis tanto para el terreno seleccionado como para los colindantes, en vista de eso el área y terreno para el complejo habitacional es el siguiente:

Área=1,297.81m2



7.11 ZONIFICACIÓN.

La zonificación es la ubicación de los espacios arquitectónicos en los sitios adecuados según las necesidades que vayan a satisfacer, tomando en cuenta la disposición, coordinación y circulaciones con los demás espacios arquitectónicos de funciones afines y/o complementarios.

Para el establecimiento de estos criterios, se toman en consideración, aspectos del terreno, ubicación, accesos, los requerimientos arquitectónicos previamente establecidos, definiendo como criterios generales de zonificación, los siguientes:

1) Accesibilidad peatonal y vehicular

2) Aprovechamiento de la topografía y vegetación del terreno

3) Adecuada relación entre cada una de las zonas planteadas

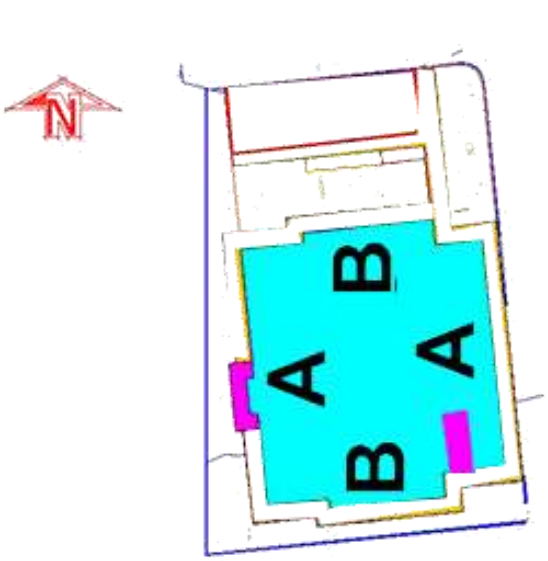
4) Cumplimiento de criterios y diagramas de relación

7.11.1 PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN

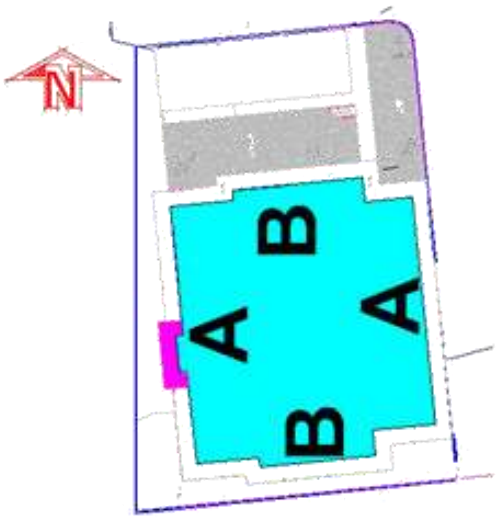
Propuesta de Zonificación N° 1



ZONIFICACION
PRIMER NIVEL

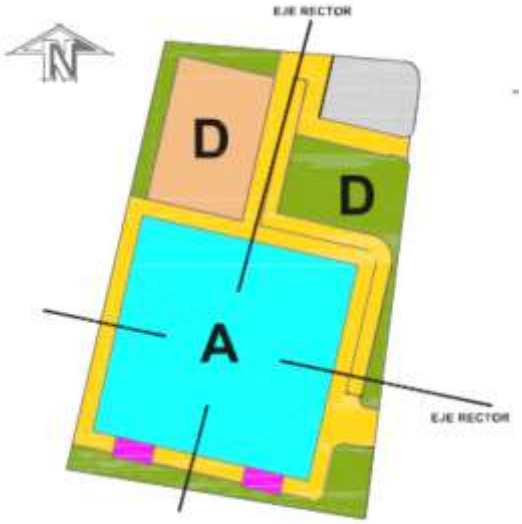


ZONIFICACION
SEGUNDO NIVEL

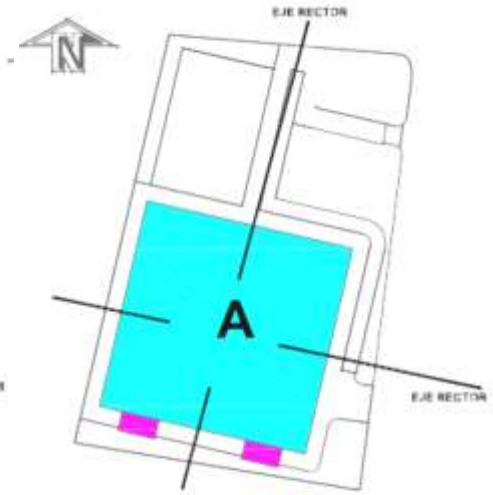


ZONIFICACION
TERCER NIVEL

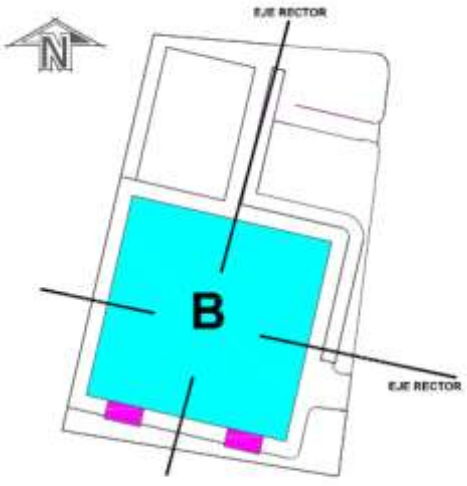
Propuesta Zonificación N°2



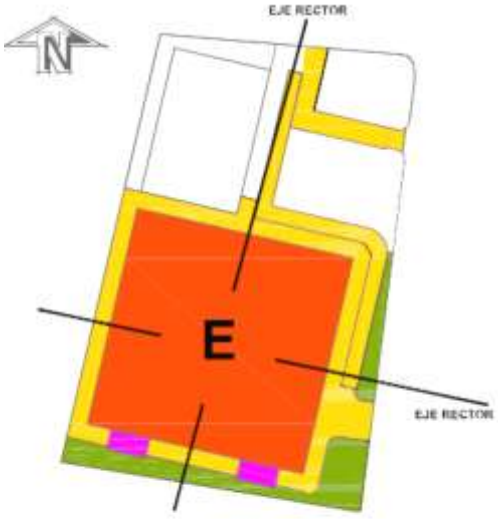
ZONIFICACION
PRIMER NIVEL



ZONIFICACION
SEGUNDO NIVEL



ZONIFICACION
TERCER NIVEL



ZONIFICACION
NIVEL SOTANO

SIMBOLOGIA	
A	ZONA HABITACIONAL MODULO TIPO "A"
B	ZONA HABITACIONAL MODULO TIPO "B"
E	ZONA COMERCIAL
D	ZONA COMUNITARIA
	ACCESIBILIDAD HORIZONTAL
	ACCESIBILIDAD VERTICAL

De las zonificaciones analizadas se ha seleccionado la número uno por integrarse con el entorno y por tener mejor desarrollo de todas las áreas del complejo, además de entrelazar

adecuadamente las zonas de desarrollo y cumplir con las normativas vigentes que rigen el CHSS.

7.11.2 ZONIFICACIÓN VERTICAL

Zonificación Vertical N°1



Zonificación Vertical N°2

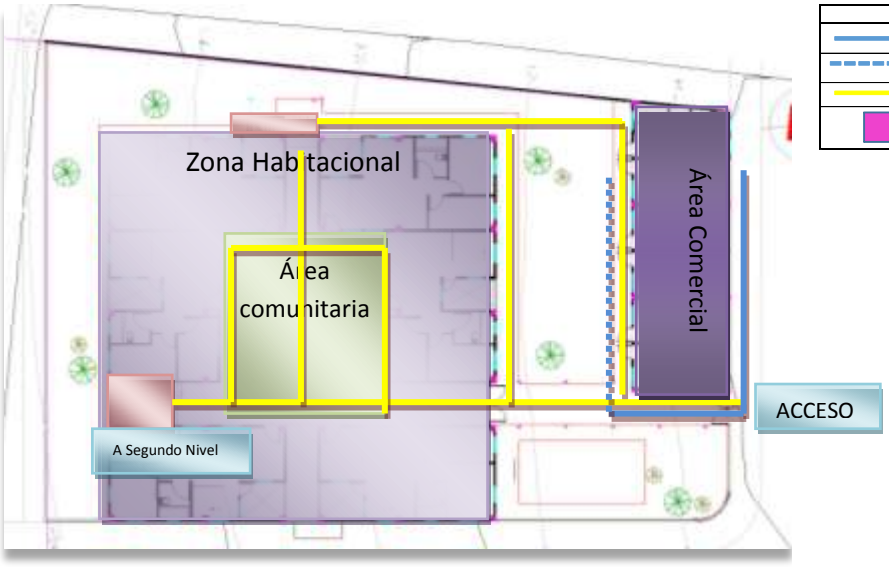


Al igual que la selección de zonificación al analizar las opciones de zonificación vertical, se opta por la primera por respetar las normativas vigentes y dar mayor movilidad y facilidad de acceso, además de aprovechamiento de los espacios.

DIAGRAMA DE FLUJO ZONIFICACIÓN 1

De acuerdo a la zonificación seleccionada se realizara el diagrama de flujo.

Primer Nivel Accesos N°1



SIMBOLOGIA	
	Acceso publico sin Restriccion
	Acceso Publica Restringido
	Acceso habitantes
	Acceso Vertical Escaleras.

DIAGRAMA DE FLUJO

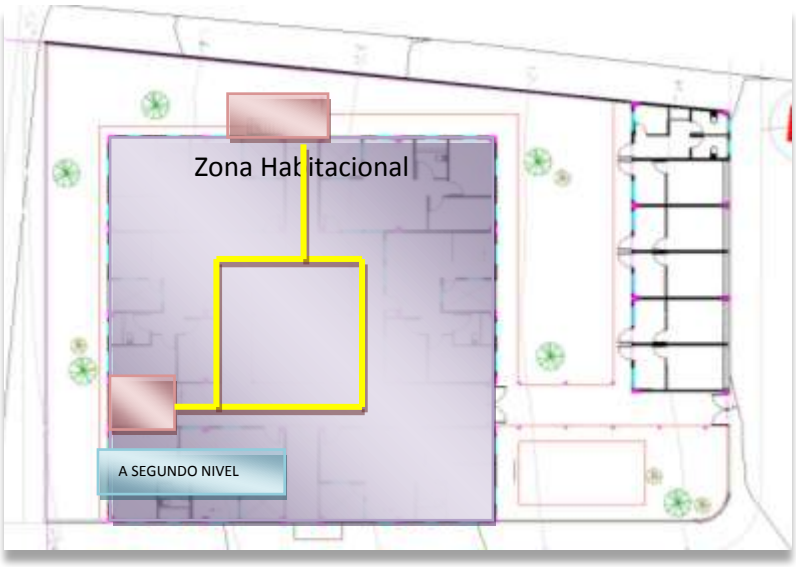
Segundo Nivel



SIMBOLOGIA	
	Acceso publico sin Restriccion
	Acceso Publica Restringido
	Acceso habitantes
	Acceso Vertical Escaleras.

DIAGRAMA DE FLUJO

Primer Nivel tres



SIMBOLOGIA	
	Acceso publico sin Restriccion
	Acceso Publica Restringido
	Acceso habitantes
	Acceso Vertical Escaleras.

Como resultado del uso de los criterios de zonificación se obtiene lo anteriormente presentado, que en asociación con los programas, arquitectónicos, necesidades, análisis antropométricos y axonometricos se obtuvo el siguiente diseño arquitectónico, que se desarrollara a plenitud en el siguiente capítulo:



PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO

De este diseño nace el siguiente programa arquitectónico global, por nivel:

PROGRAMA ARQUITECTONICO 1 NIVEL																
IDENTIFICACION	ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	SUB TOTAL (M2)	CANTIDAD	AREA TOTAL M2
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B				
C	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA - COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO, MESA	5.29	X	X	X		6.75	3.52	23.76	67.01	4	268.026
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3.40	2.45	8.33			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.90	2.45	7.11			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		3.35	3.65	12.23			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.45	2.32	10.32			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.50	2.45	3.68			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.50	1.05	1.58			
D		PUBLICO	SALA-COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		5.5	3.60	19.80	67.25	2	134.496
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3	3.40	10.20			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.12	3.40	7.21			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		4.3	2.95	12.69			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.1	2.70	11.07			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.5	2.65	3.98			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.4	1.65	2.31			
E	COMUNITARIA	RECREATIVO	JUEGOS INFANTILES	DESLIZARSE.CORRER, SALTAR	BANCAS, MESA , SUBE Y BAJA, ARGOLLAS, COLUMPIOS	20.1	X	X	X				88	624.57	1	624.57
		USOS MULTIPLES	PASILLOS Y ESCALERAS	REUNION DE PERSONAS			X	X	X		10.4	11.3	117.52			
		AREA VERDE	JARDINES	ESPARCIMIENTO	VERJAS, BANCAS	3.2	X	X	X				290.80			
		ACCESOS	PASILLOS Y RAMPAS EXTERNAS	CIRCULAR	RAMPAS Y GRADAS		X	X	X		13.5	9.50	128.25			
F	COMERCIAL	LOCAL	ATENCION	VENDER	MOSTRADORES	4.95	X	X	X		3.98	2.95	6.93	9.88	6	59.28
			BODEGA TALLER	ALMACENAR EN ESTANTES	ESTANTERIA	3.4	X	X	X		2.5	2.12	2.95			
		AREA COMUN (AREA HUMEDA)	COCINETA	ELABORACION DE VENTAS, ARTESANIAS	MESAS DE TRABAJO, BANCOS	2.88	X	X	X		2.25	2.14	4.82	20.00	1	20.00
			ASEO	LAVADO DE EQUIPO DE LIMPIEZA	POCETA DE CEMENTO	0.45		X	X		1.42	1.78	2.53			
			AREA COMUN	CIRCULACION, CAMINAR, ESPERAR			X	X	X		3.68	1.54	5.67			
			S.S. M	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS,	1.5	X	X	X		2.41	1.45	3.49			
			S.S.H	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS,	1.5	X	X	X		2.41	1.45	3.49			
TOTAL AREA PRIMERI NIVEL																1106.3708

PROGRAMA ARQUITECTONICO SEGUNDO NIVEL																
IDENTIFICACION	ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	SUB TOTAL (M2)	CANTIDAD	AREA TOTAL M2
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B				
A	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA - COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO, MESA	5.29	X	X	X		6.75	3.52	23.76	67.01	4	268.026
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3.40	2.45	8.33			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.90	2.45	7.11			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		3.35	3.65	12.23			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.45	2.32	10.32			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.50	2.45	3.68			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.50	1.05	1.58			
B	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA-COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		5.5	3.60	19.80	67.25	2	134.496
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3	3.40	10.20			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.12	3.40	7.21			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		4.3	2.95	12.69			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.1	2.70	11.07			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.5	2.65	3.98			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.4	1.65	2.31			
CIRCULACION INTERNA SEGUNDO NIVEL														106.06	1	106.06
TOTAL AREA SEGUNDO NIVEL																508.582

PROGRAMA ARQUITECTONICO 3 NIVEL																
IDENTIFICACION	ZONA	SUB-ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	MOBILIARIO		ILUMINACION		VENTILACION		DIMENSION(MTS)		AREA TOTAL (M2)	SUB TOTAL (M2)	CANTIDAD	AREA TOTAL M2
					TIPO	AREA DE MOBILIARIO EN M2	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	A	B				
A	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA - COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO, MESA	5.29	X	X	X		6.75	3.52	23.76	67.01	4	268.026
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3.40	2.45	8.33			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.90	2.45	7.11			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		3.35	3.65	12.23			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.45	2.32	10.32			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.50	2.45	3.68			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.50	1.05	1.58			
B	HABITACIONAL	PUBLICO	SALA-COMEDOR	CONVERSAR, ENTRETENIMIENTO EN FAMILIA	SOFA, CENTRO DE ENTRETENIMIENTO	5.29	X	X	X		5.5	3.60	19.80	67.25	2	134.496
				ALIMENTARSE	MESA, SILLAS	1.8	X	X	X							
		SEMI-PUBLICO	COCINA	PREPARAR ALIMENTOS	COCINA, LAVATRASTOS ,REFRIGERADOR, MESA	3.32	X	X	X		3	3.40	10.20			
			OFICIOS	LAVAR, TENDER ,	TENDER, LAVAR	1.22	X	X	X		2.12	3.40	7.21			
		PRIVADO	DORMITORIO PRINCIPAL	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	5.45	X	X	X		4.3	2.95	12.69			
			DORMITORIO 1	DORMIR	CAMA, CLOSSET, MESA	4.45	X	X	X		4.1	2.70	11.07			
			SERVICIO SANITARIO	CAMBIARSE, DEFECAR, ORINAR	INODORO, LAVAMANOS, DUCHA	2.42	X	X	X		1.5	2.65	3.98			
		CIRCULACIONES	PASILLO	CAMINAR , CONECTAR AREAS			X	X	X		1.4	1.65	2.31			
CIRCULACION INTERNATERCER NIVEL														106.06	1	106.06
TOTAL AREA TERCER NIVEL																508.582

El programa arquitectónico presentado es equivalente al diseño que se desarrollara en el capitulo ocho, y es el resultado de los diferentes, estudios, análisis, entrevistas y levantamientos realizados, en el Centro Histórico e San Salvador, a los habitantes de mesones y las Instituciones públicas y Privadas, como se menciono anteriormente en el siguiente capítulo se desarrolla la propuesta habitacional para habitantes de mesones: Mesón España, San Francisco y Valdivio.

CAPITULO VIII

PROPUESTA ARQUITECTONICA



8.0 PROPUESTA DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Se presenta a continuación el conjunto de planos, la oferta económica y el modelado en 3d de la propuesta arquitectónica habitacional, para los habitantes de los mesones: España, San Francisco y Baldivio, para los cuales fue necesario recopilar toda la información que hiciera posible el proceso de Diseño arquitectónico.

En los capítulos previos se estudiaron las necesidades y condiciones espaciales actuales de cada uno de los grupos familiares que habitan en los mesones en estudio esto permitió proponer de manera óptima las dimensiones adecuadas para cada uno de estos grupos.

Se presentaran a continuación los planos que conforman la propuesta habitacional con la cual se pretende solventar las necesidades de los habitantes de los mesones antes mencionados.

Los planos se clasifican de la siguiente forma:

Planos arquitectónicos:

- Planta Arquitectónica
- Planta de Acabados
- Planta de techos
- Planta de Conjunto
- Elevaciones y Secciones
- Vistas en tres dimensiones de la propuesta

Planos Estructurales:

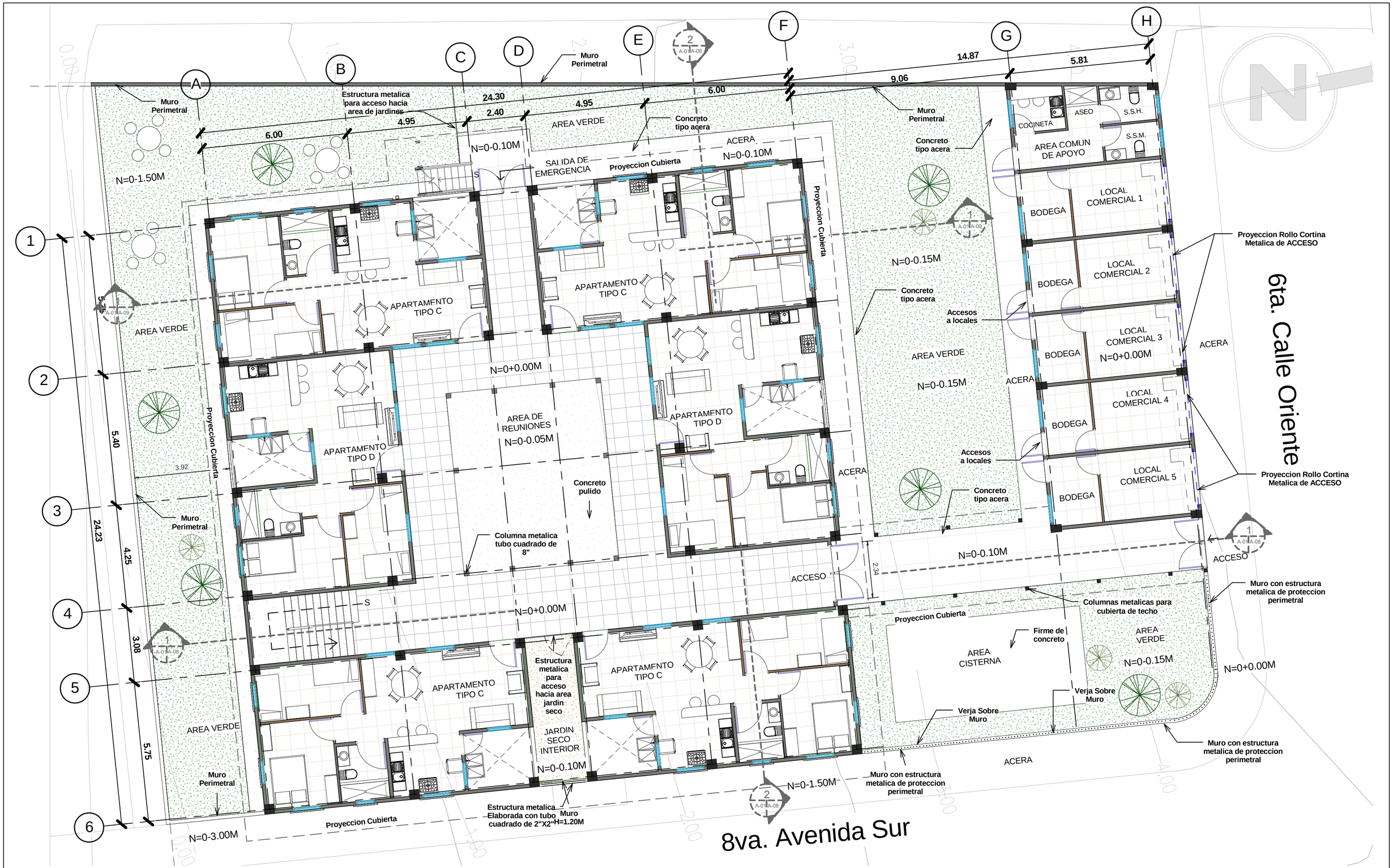
- Planta de Fundaciones
- Planta de Entrepisos
- Plano de detalles

Planos Hidráulicos:

- Planta de Instalaciones Hidráulicas por niveles
- Plano de Detalles

Planos Eléctricos:

- Planta de Instalaciones Eléctricas por niveles
- Plano de Detalles



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL-1

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: PLANTA NIVEL - 1

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: **A-01**



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL-2

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: PLANTA NIVEL - 2

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

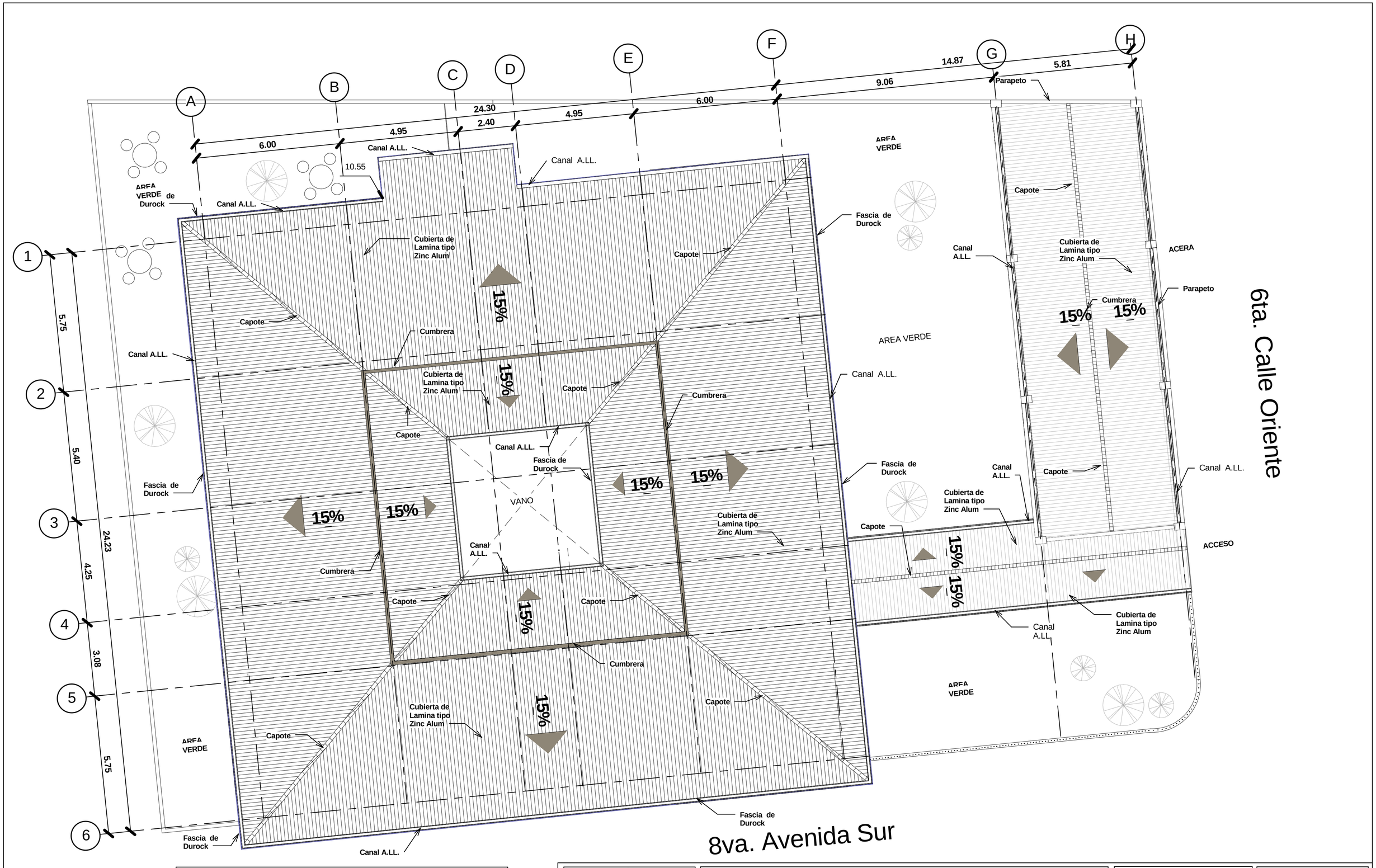
HOJA: **A-02**



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL-3

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO	PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR
PRESENTAN	AZUCENA ECHEVERRIA GERSON CHAVEZ SILVIA ARGUETA
UBICACIÓN	C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR
CONTENIDO	PLANTA NIVEL - 3
FECHA	Julio 2014
ESCALA	1 : 100
HOJA	A-03



PLANTA DE TECHOS

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

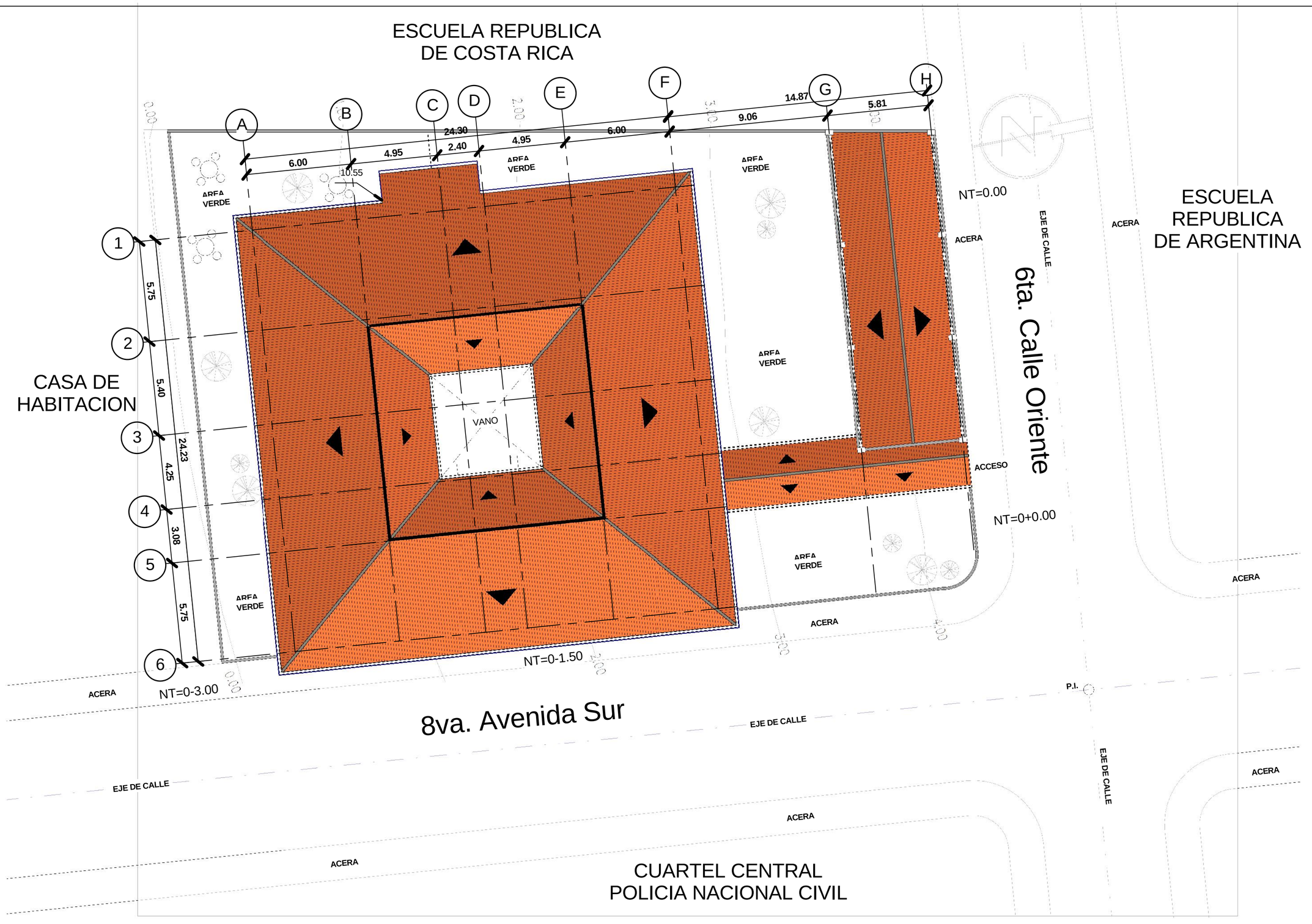
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: PLANTA DE TECHOS

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: A-04



PLANTA DE CONJUNTO

UFG
UNIVERSIDAD
FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

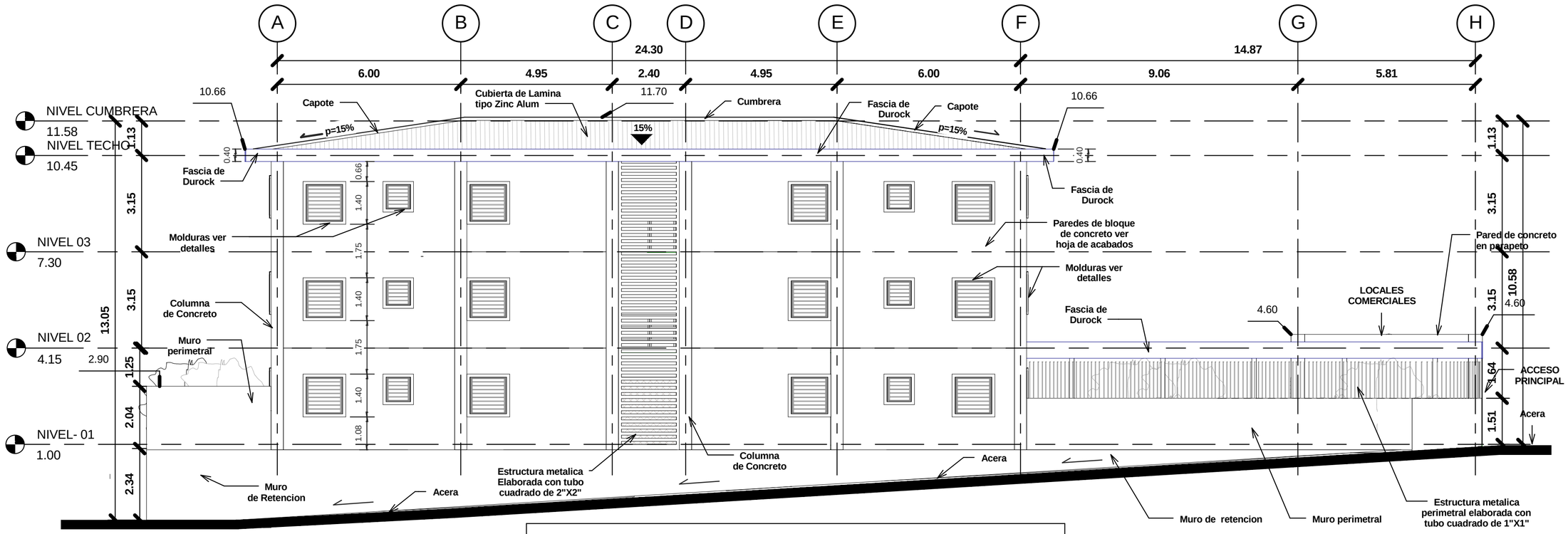
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: PLANTA CONJUNTO

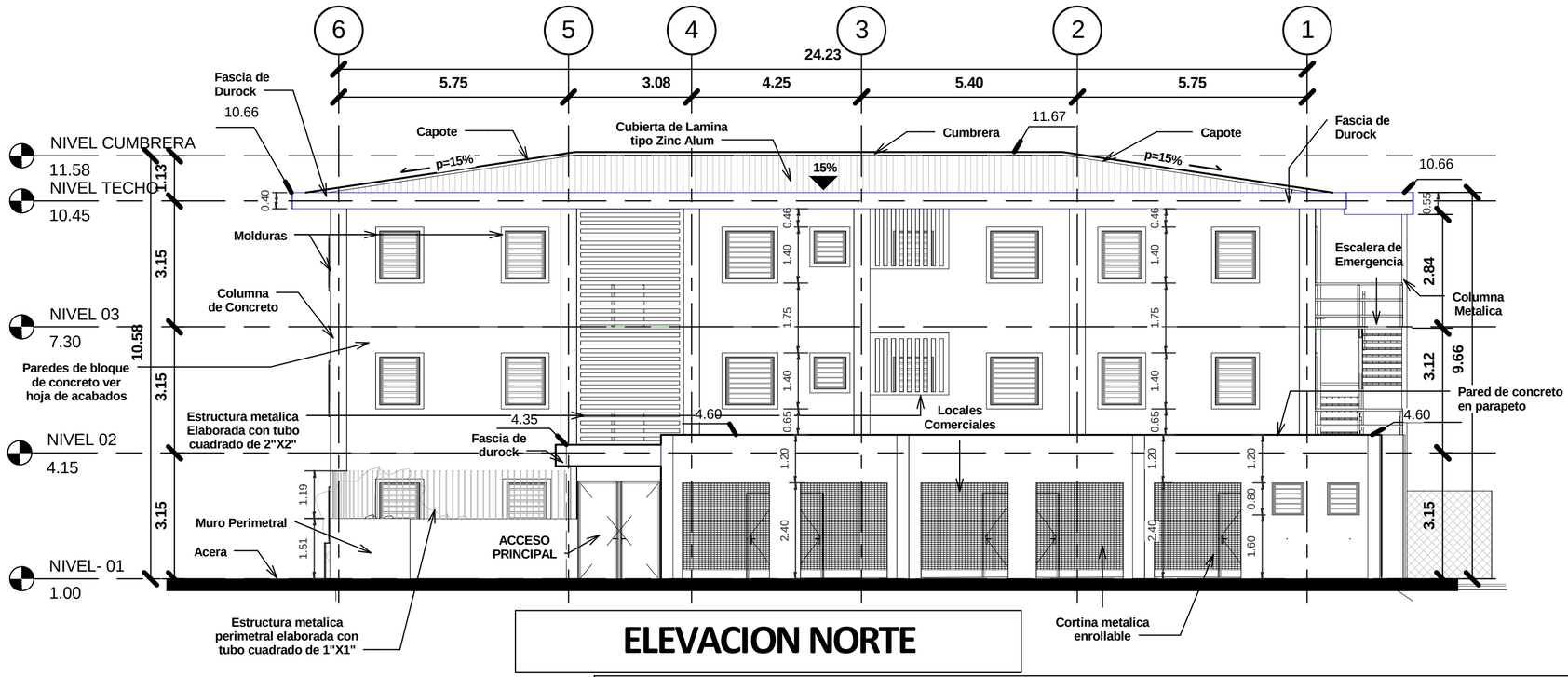
FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 150

HOJA: **A-05**



ELEVACION ORIENTE



ELEVACION NORTE

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

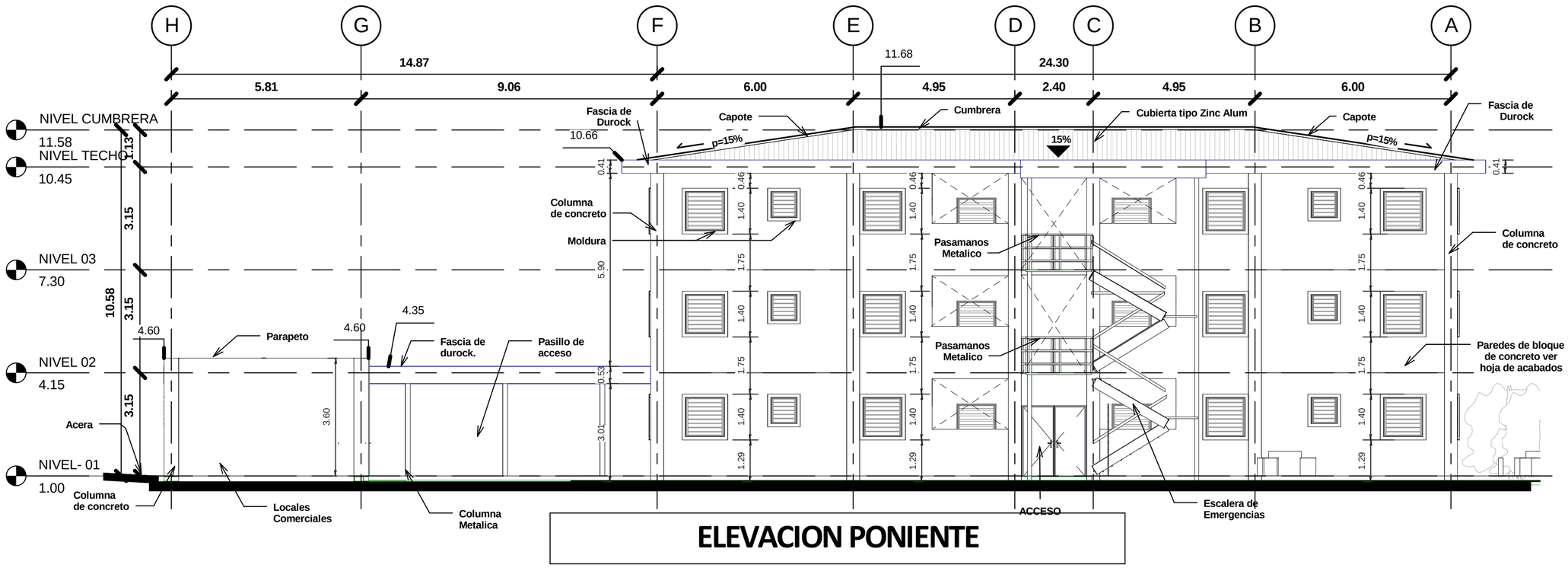
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: ELEVACIONES ORIENTE Y NORTE

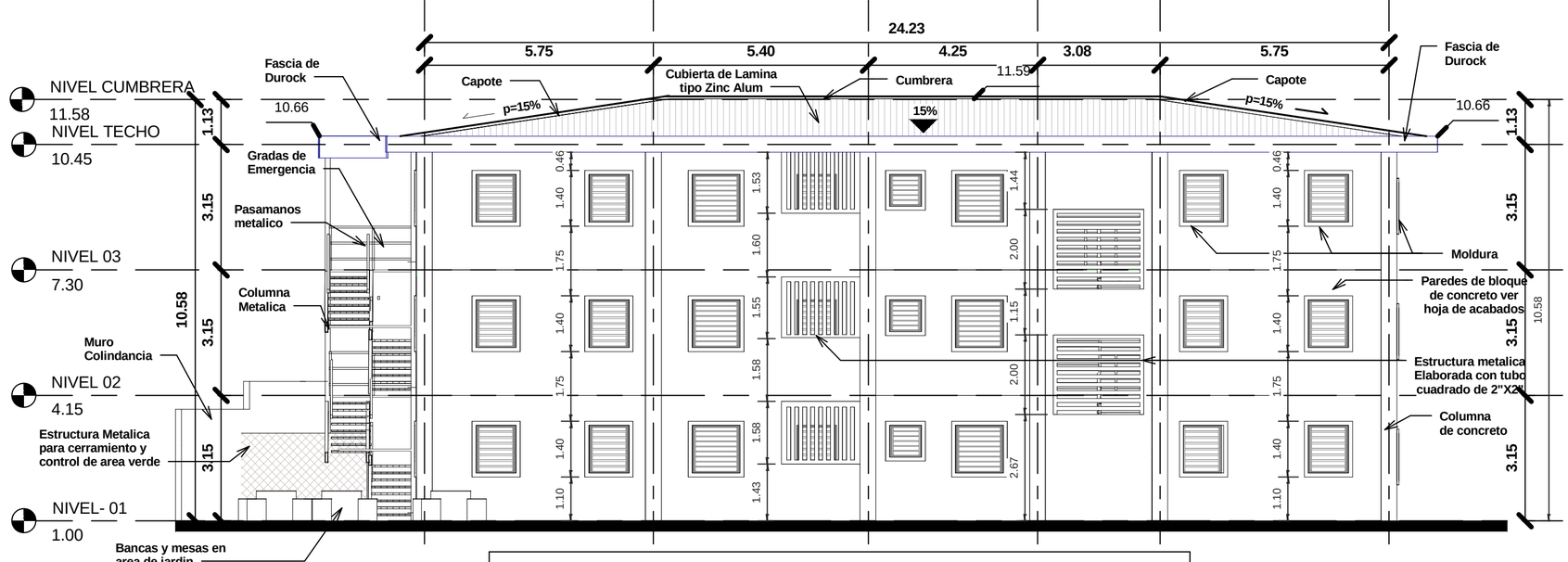
FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: **A-06**



ELEVACION PONIENTE



ELEVACION SUR

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA

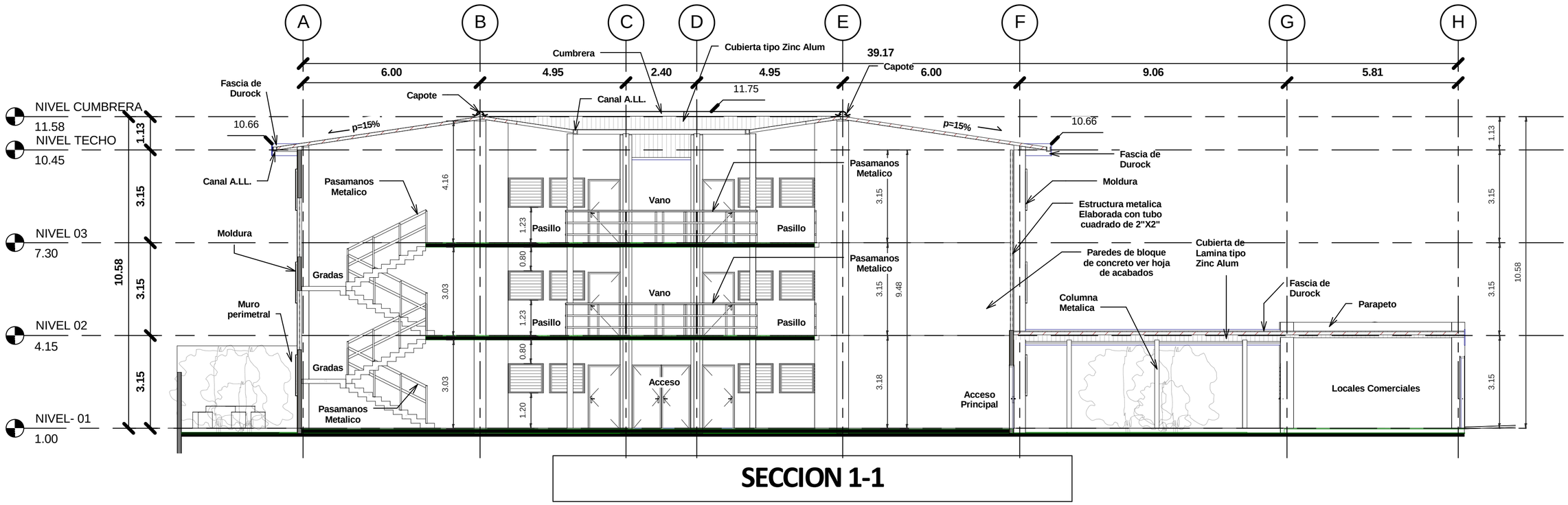
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: ELEVACIONES PONIENTE Y SUR

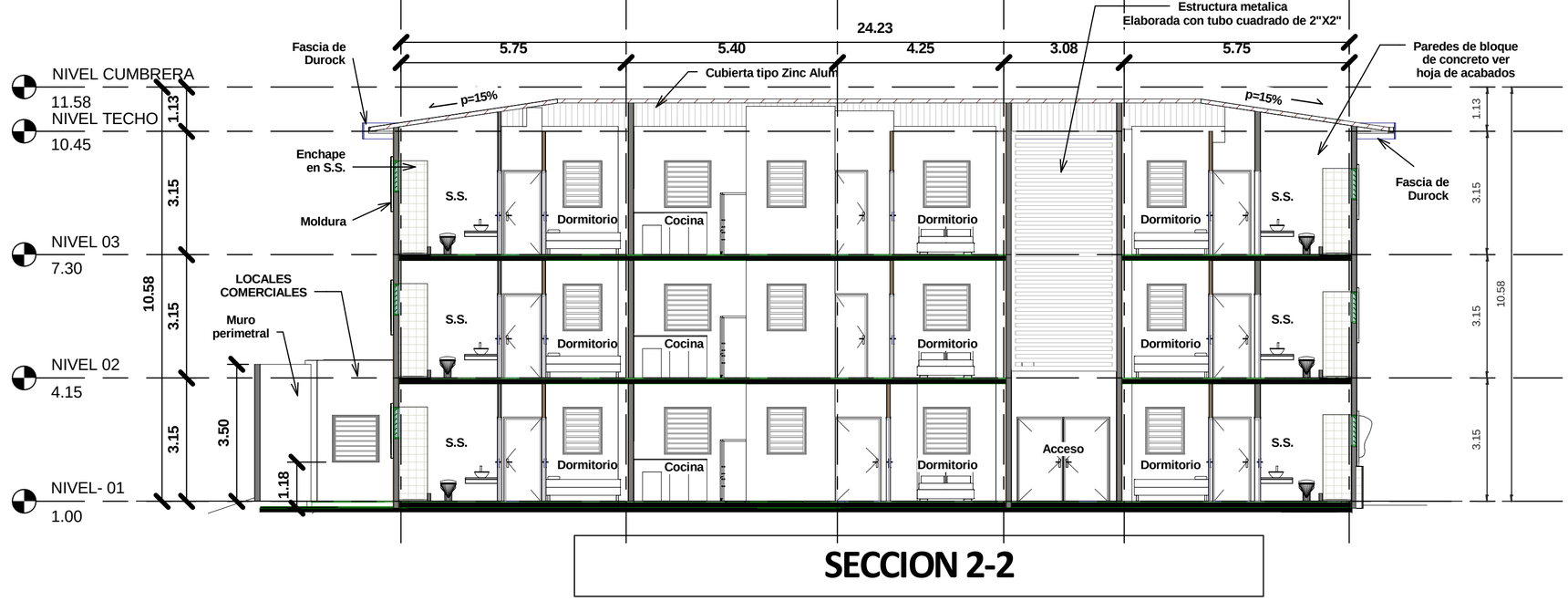
FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: A-07



SECCION 1-1



SECCION 2-2

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

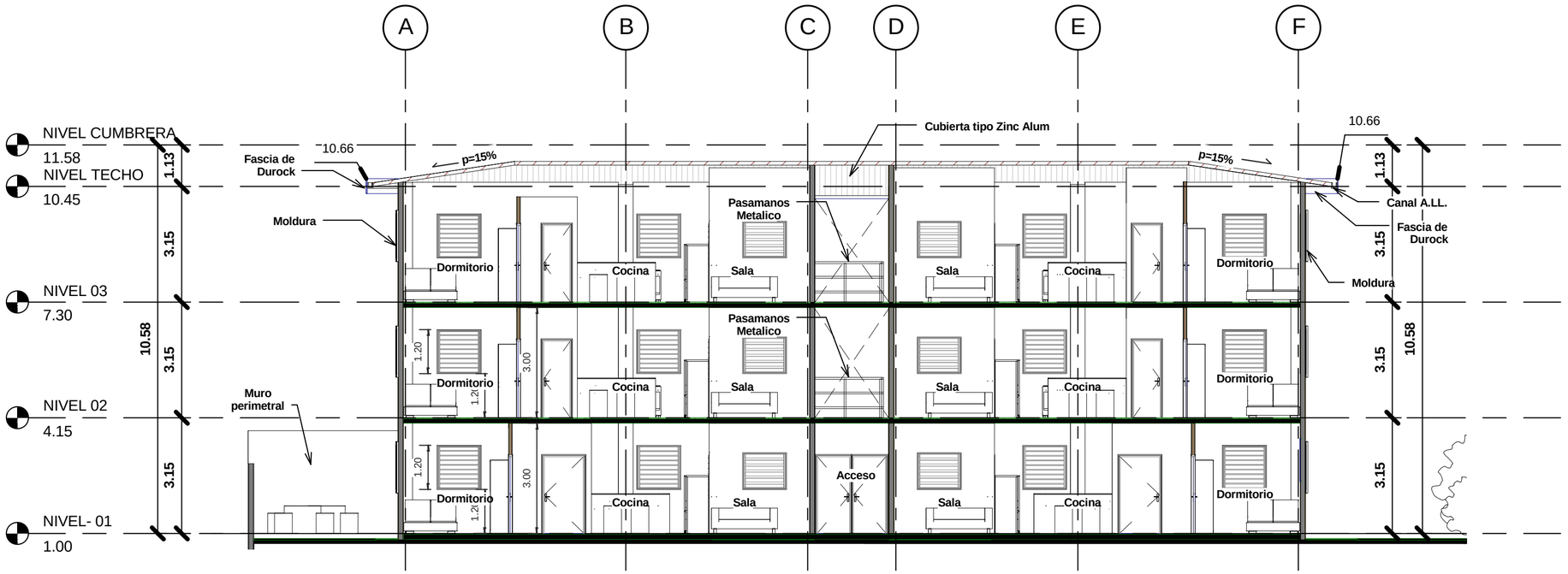
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: SECCIONES

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: **A-08**



SECCION 3-3

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

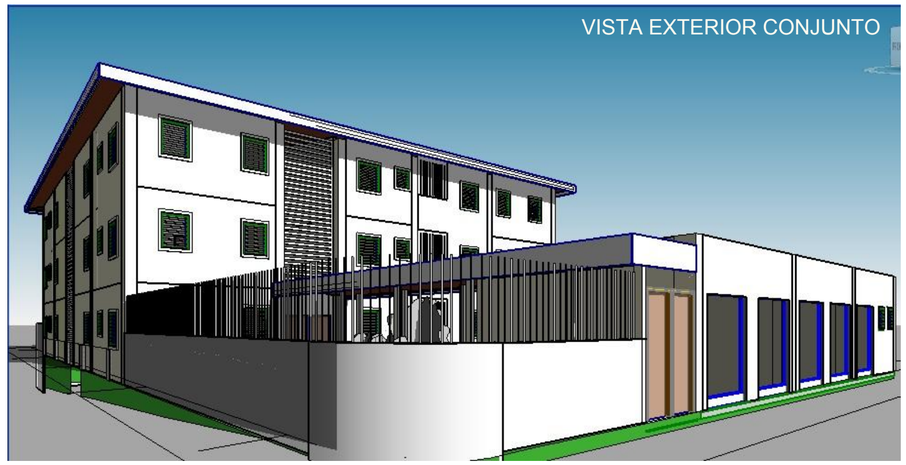
UBICACIÓN C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

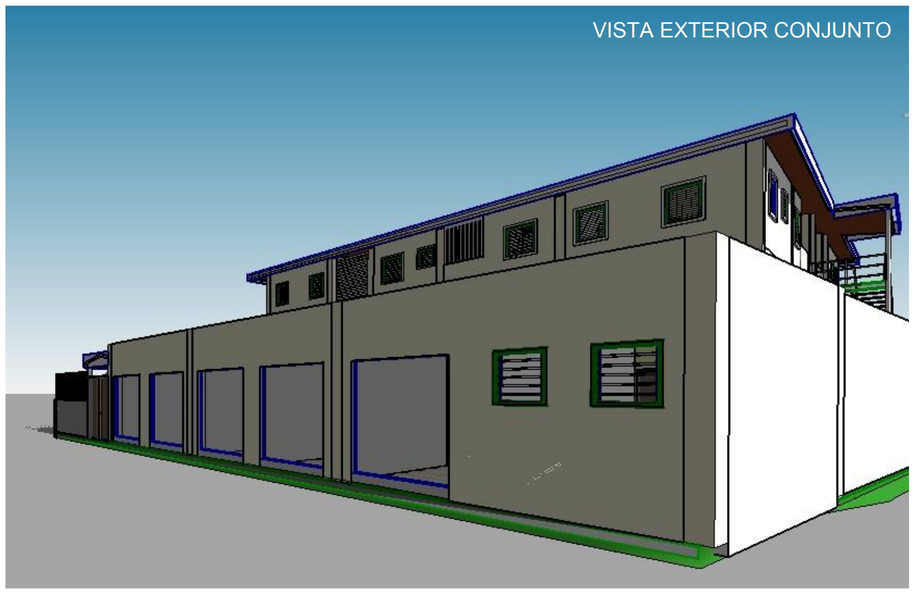
CONTENIDO SECCIONES

FECHA Julio 2014

ESCALA 1 : 100

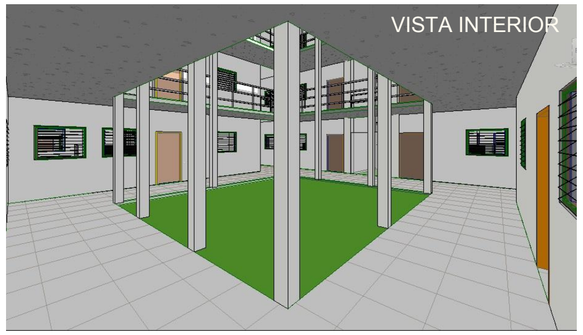
HOJA **A-09**





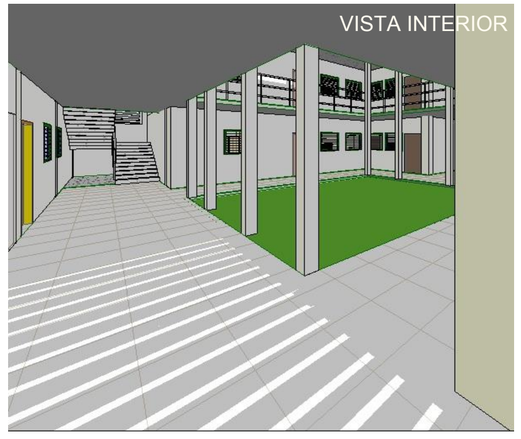


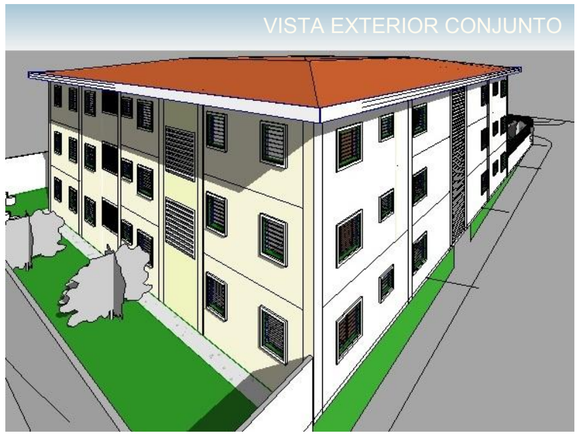


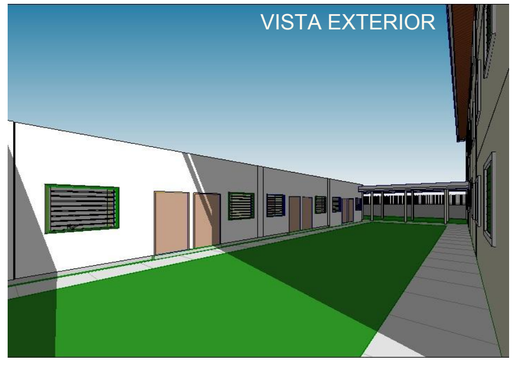














UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Innovación y Calidad

PROYECTO PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL DIRIGIDO A HABITANTES DE MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

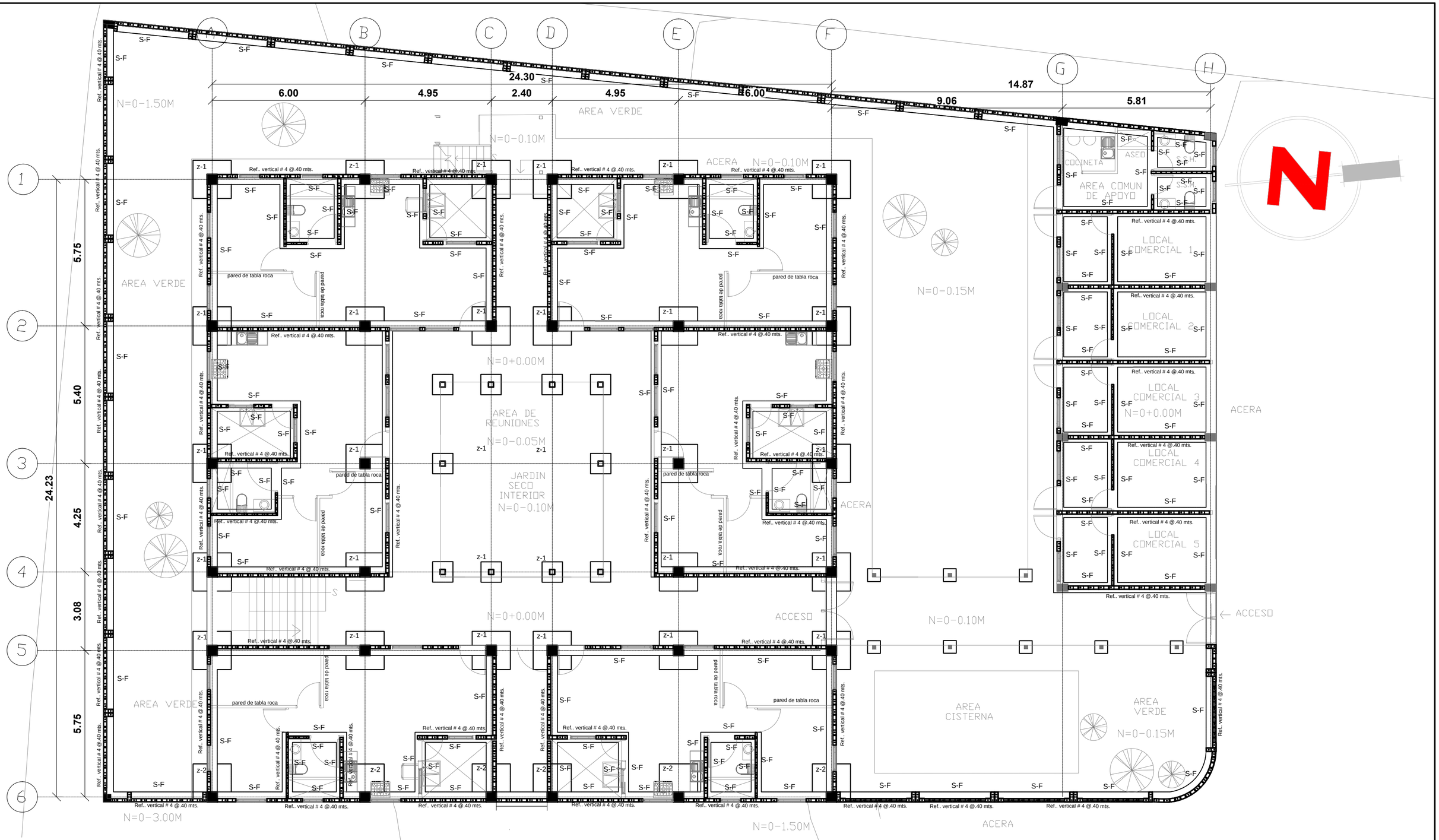
UBICACIÓN
C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO
VISTAS

FECHA
Julio 2014

ESCALA

HOJA
A-10

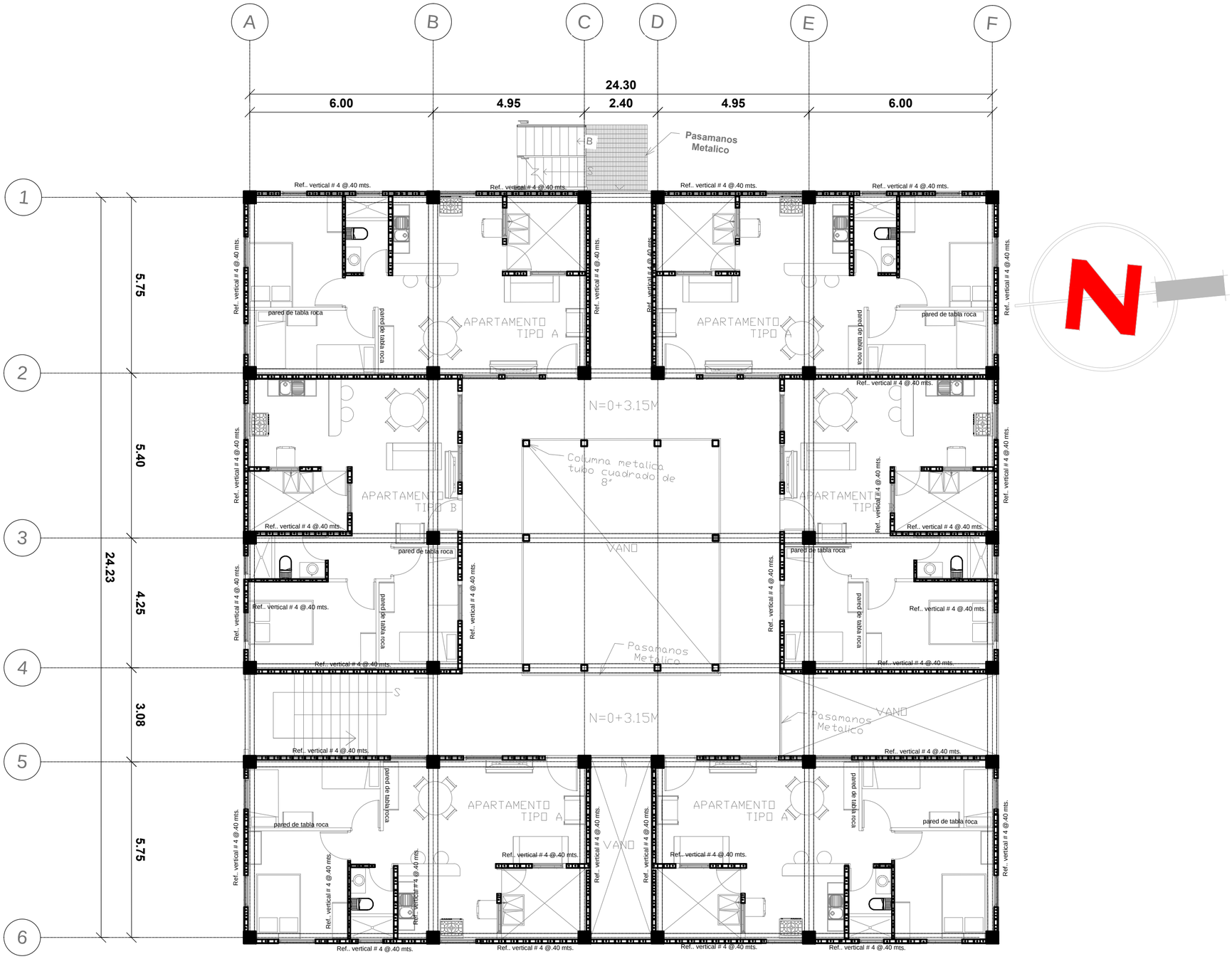


PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL 1

Escala: 1:100

PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL-1

[redacted]	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: ETR-01
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA: 1 : 100
	CONTENIDO: PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL - 1		

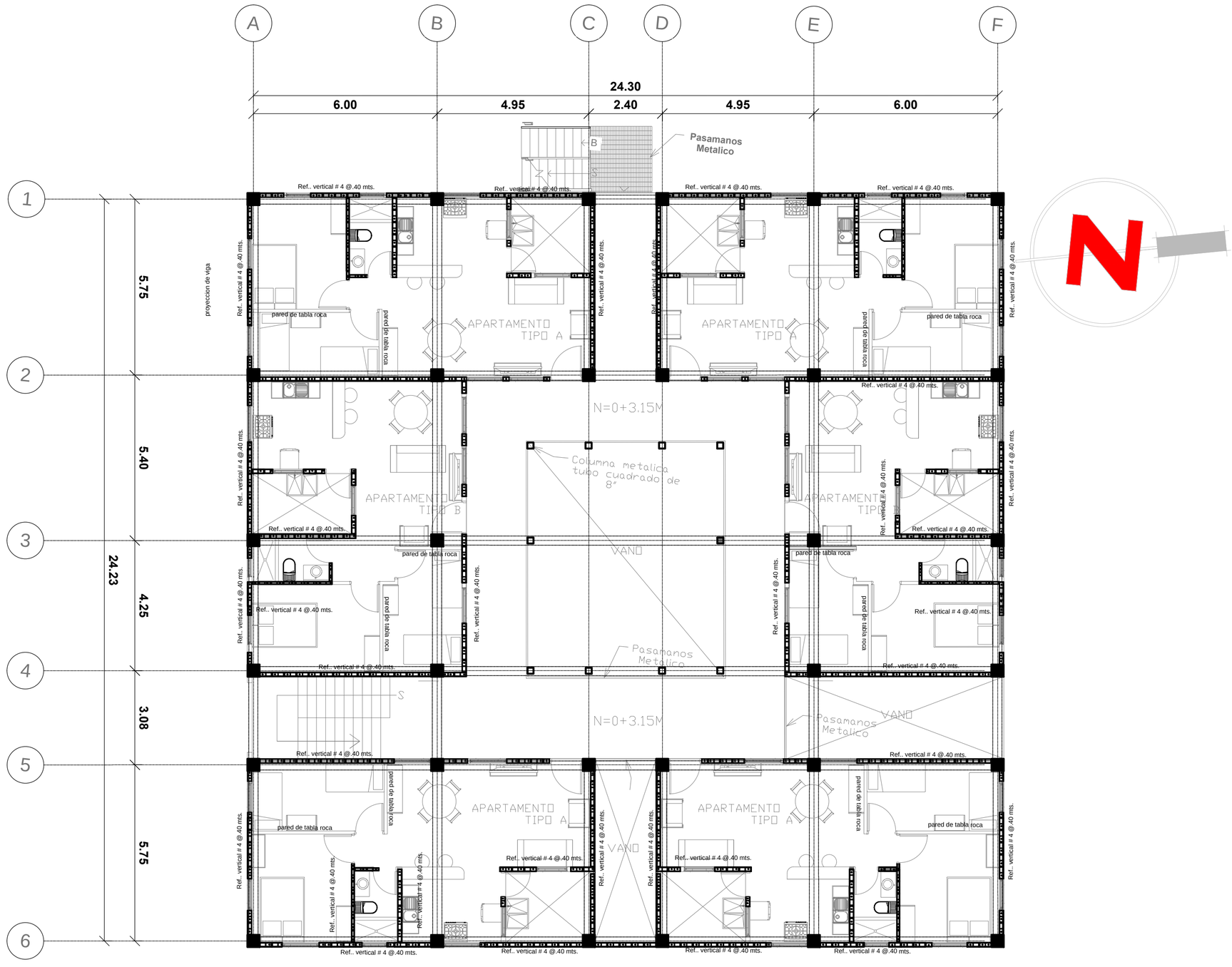


PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL 3

Escala: 1:100

PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL-2

[redacted]	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: ETR-02
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	
	CONTENIDO: PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL - 1	ESCALA: 1 : 100	

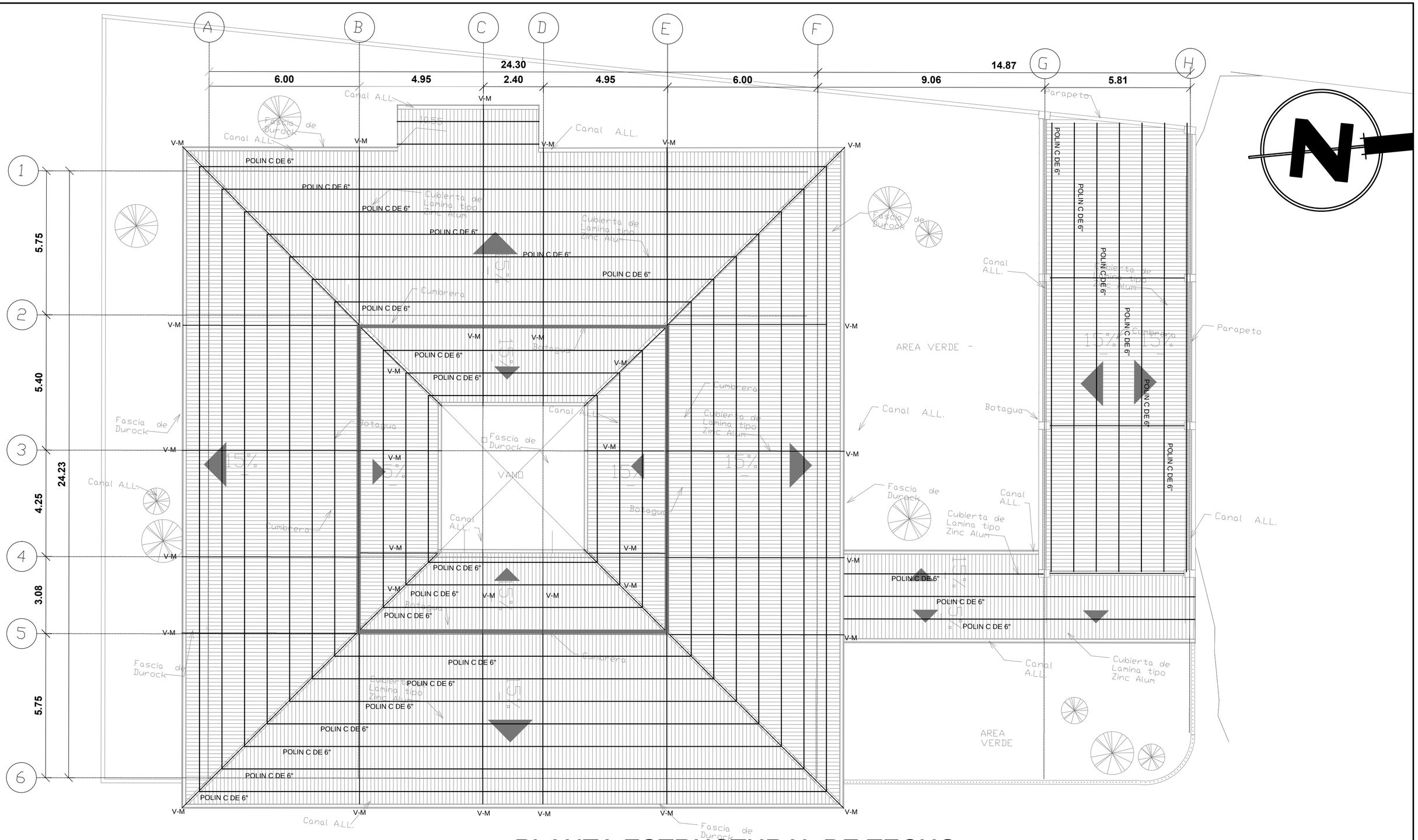


PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL 2

Escala: 1:100

PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL-3

[redacted]	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: ETR-03
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	
	CONTENIDO: PLANTA ESTRUCTURAL NIVEL - 1	ESCALA: 1 : 100	

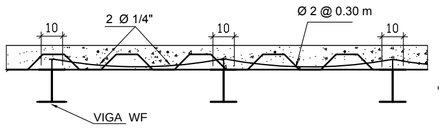


PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO

Escala: 1:100

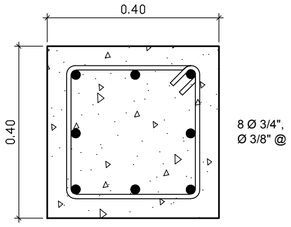
PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO

[redacted]	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: ETR-04
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA: 1 : 100
	CONTENIDO: PLANTA ESTRUCTURAL DE TECHO		



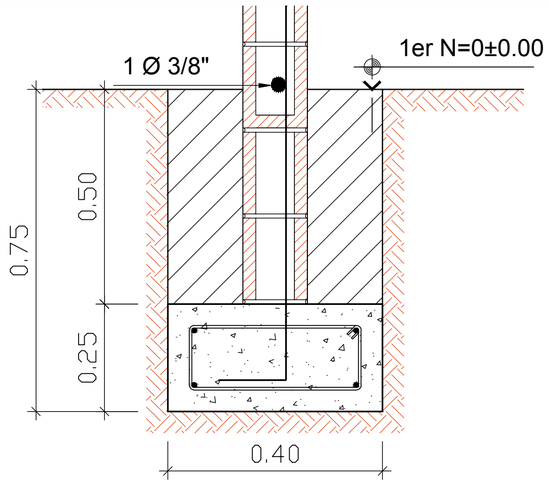
SECCIÓN TRANSVERSAL DE LOSA GALVADECK

ESC: 1:20



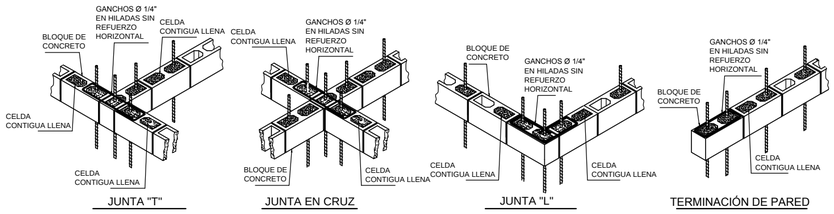
COLUMNA "C-1"

ESC. 1:10



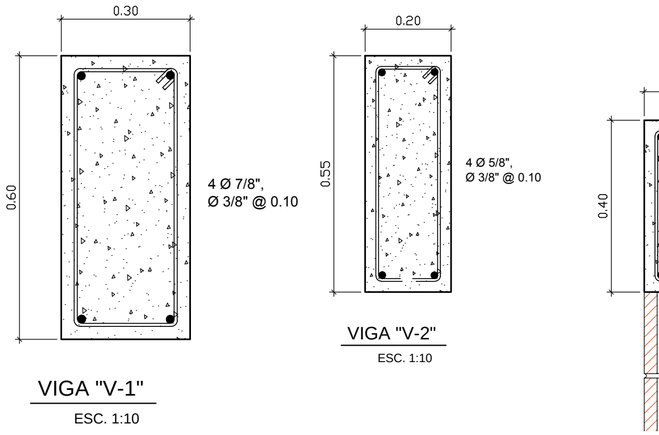
SOLERA DE FUNDACIONL

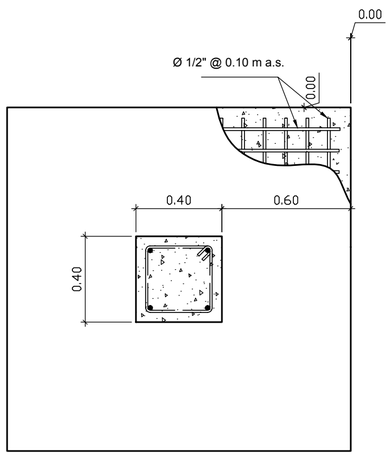
ESC. 1:20



JUNTAS DE PARED TÍPICAS

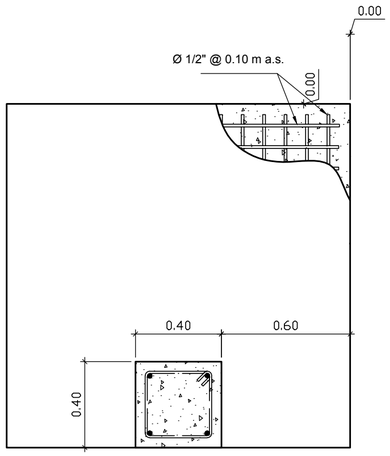
SIN ESCALA





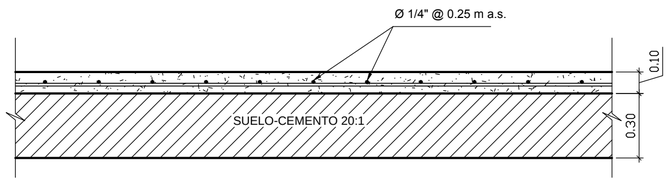
PLANTA DE ZAPATA "Z-1"

ESC. 1:20



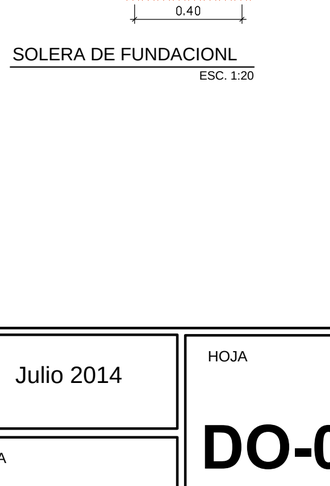
PLANTA DE ZAPATA "Z-2"

ESC. 1:20



DETALLE DE PISO 1er NIVEL

ESC. 1:20

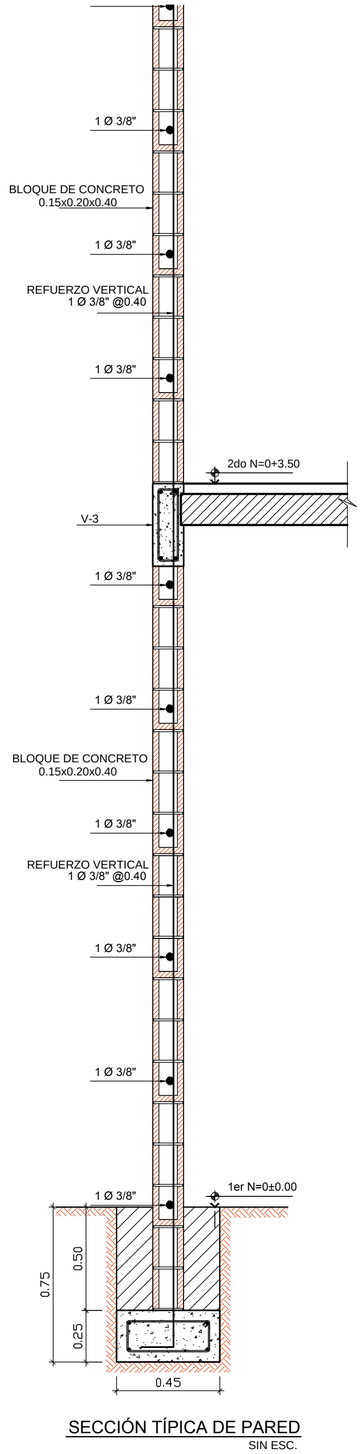


SOLERA DE FUNDACIONL

ESC. 1:20

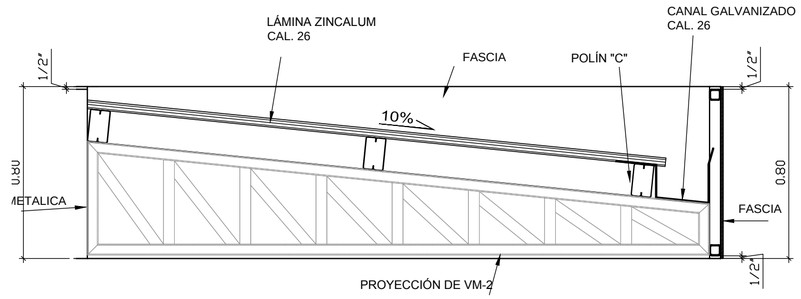
HOJADE DETALLES

	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: DO-01
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA: 1 : 100
	CONTENIDO: HOJA DE DETALLES		



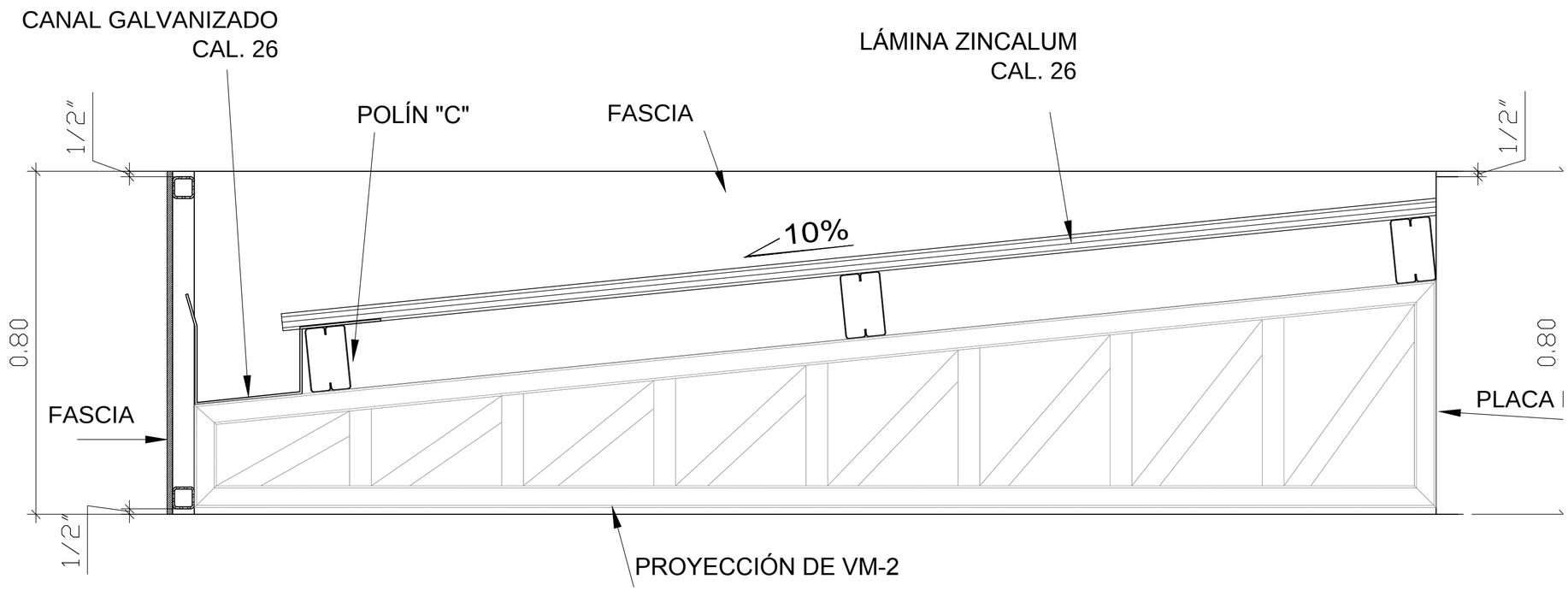
SECCIÓN TÍPICA DE PARED

SIN ESC.



DETALLE DE V-M

ESC. 1:20

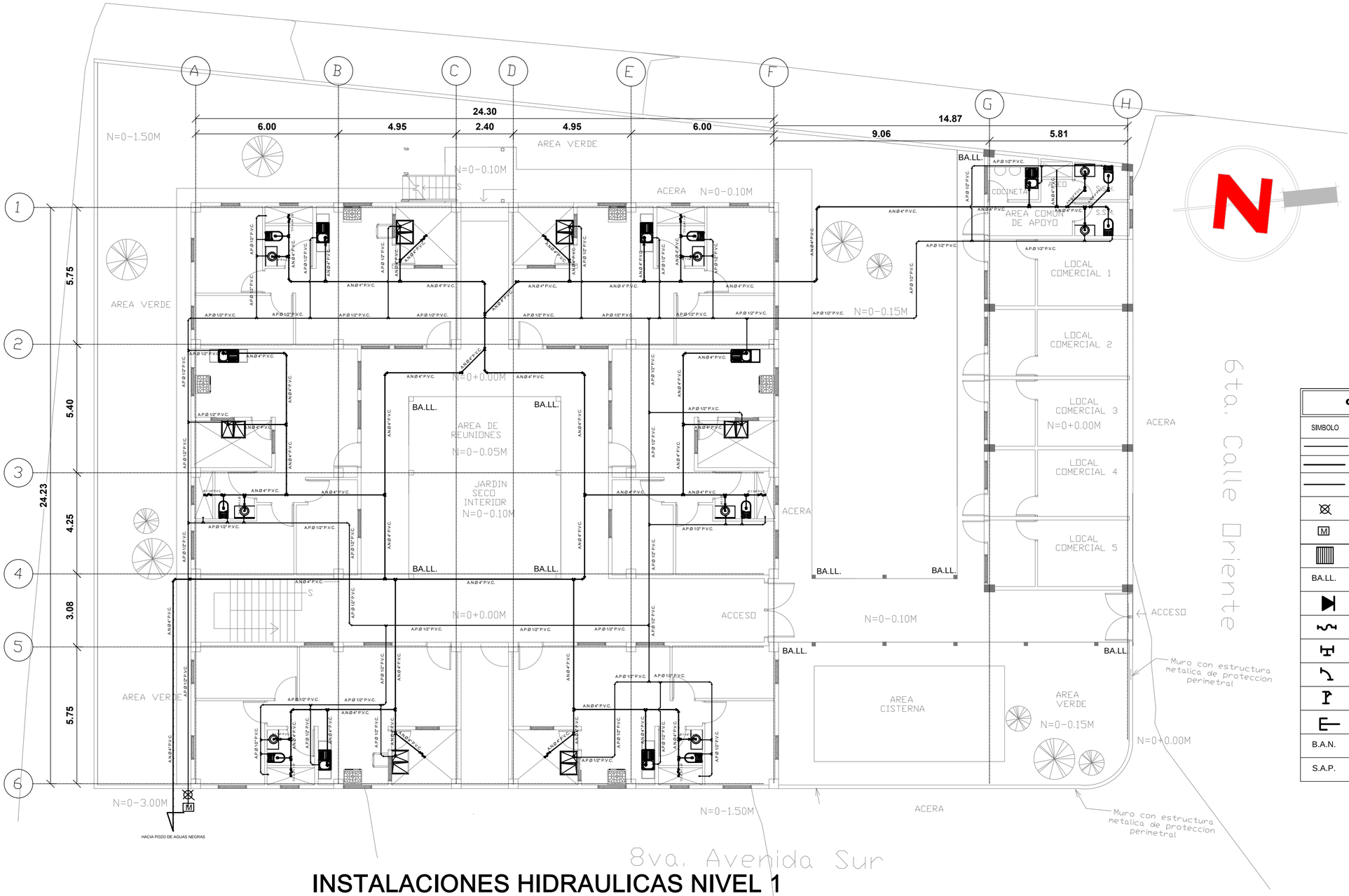


DETALLE DE V-M

ESC. 1:20

HOJADE DETALLES

	PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA Julio 2014	HOJA **DO-02**
	PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA GERSON CHAVEZ SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA 1 : 100
	CONTENIDO HOJA DE DETALLES		



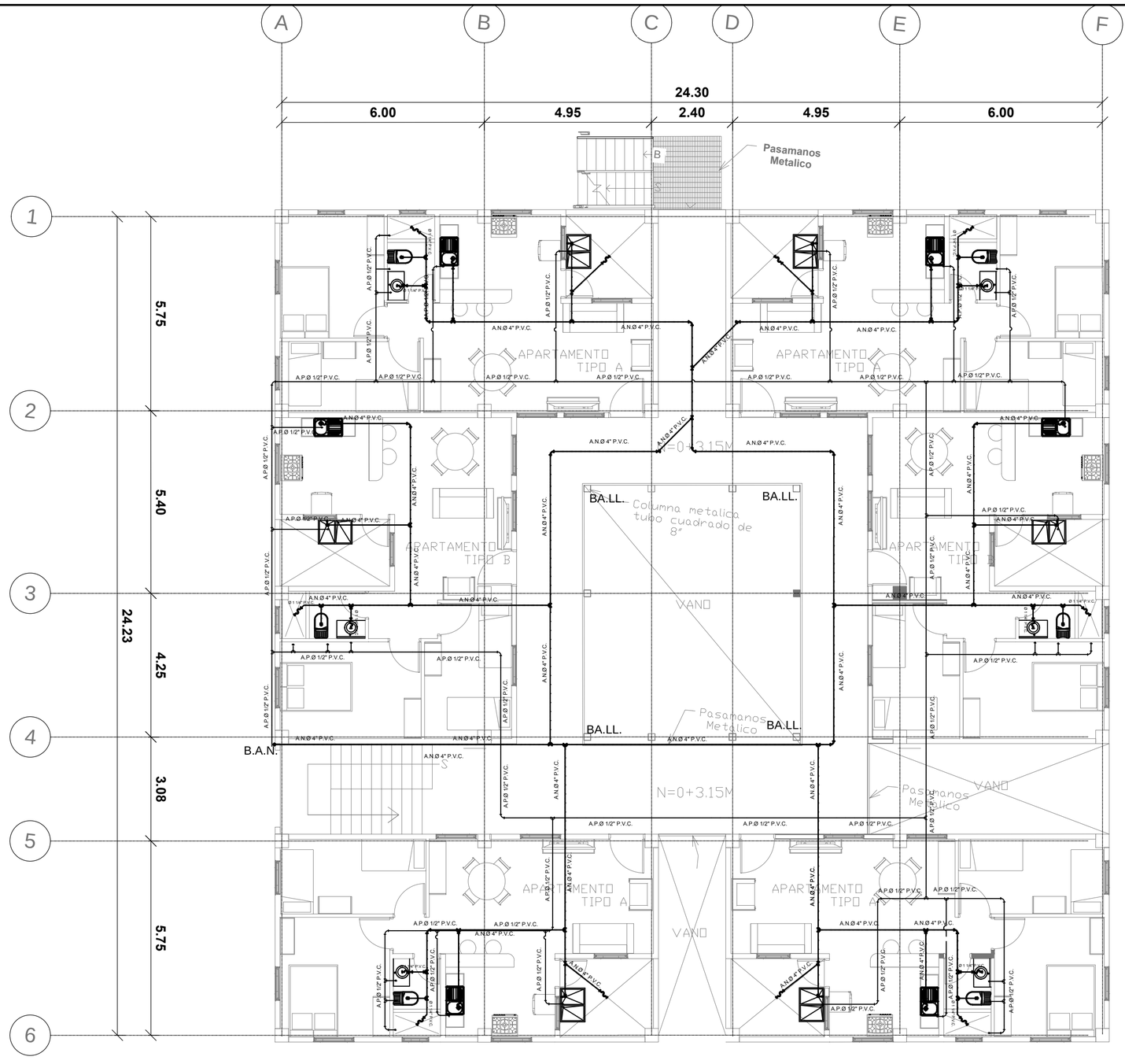
CUADRO DE SIMBOLOS HIDRAULICOS	
SIMBOLO	DESCRIPCION
———	TUBERIA PVC AGUA POTABLE ø 1/2" 315 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS LLUVIAS 80 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS NEGRAS 100 PSI
⊠	VALVULA DE CONTROL ø 1/2"
M	MEDIDDOR DE AGUA POTABLE
▥	CAJA DE AGUAS LLUVIAS
BA.LL.	BAJADA DE AGUAS LLUVIAS
▶	REDUCTOR P.V.C.
≈	SIFON P.V.C.
⊥	TEE P.V.C.
↳	CODO A 90° P.V.C.
Y	YETEE A 45° P.V.C.
⊢	TAPON HEMBRA P.V.C. DE 4"
B.A.N.	BAJADA DE AGUAS NEGRA
S.A.P.	SUBIDA DE AGUA POTABLE

INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL 1

Escala: 1:100

INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL-1

	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA: Julio 2014	HOJA: HID-01
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA: 1 : 100
	CONTENIDO: INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL - 1		



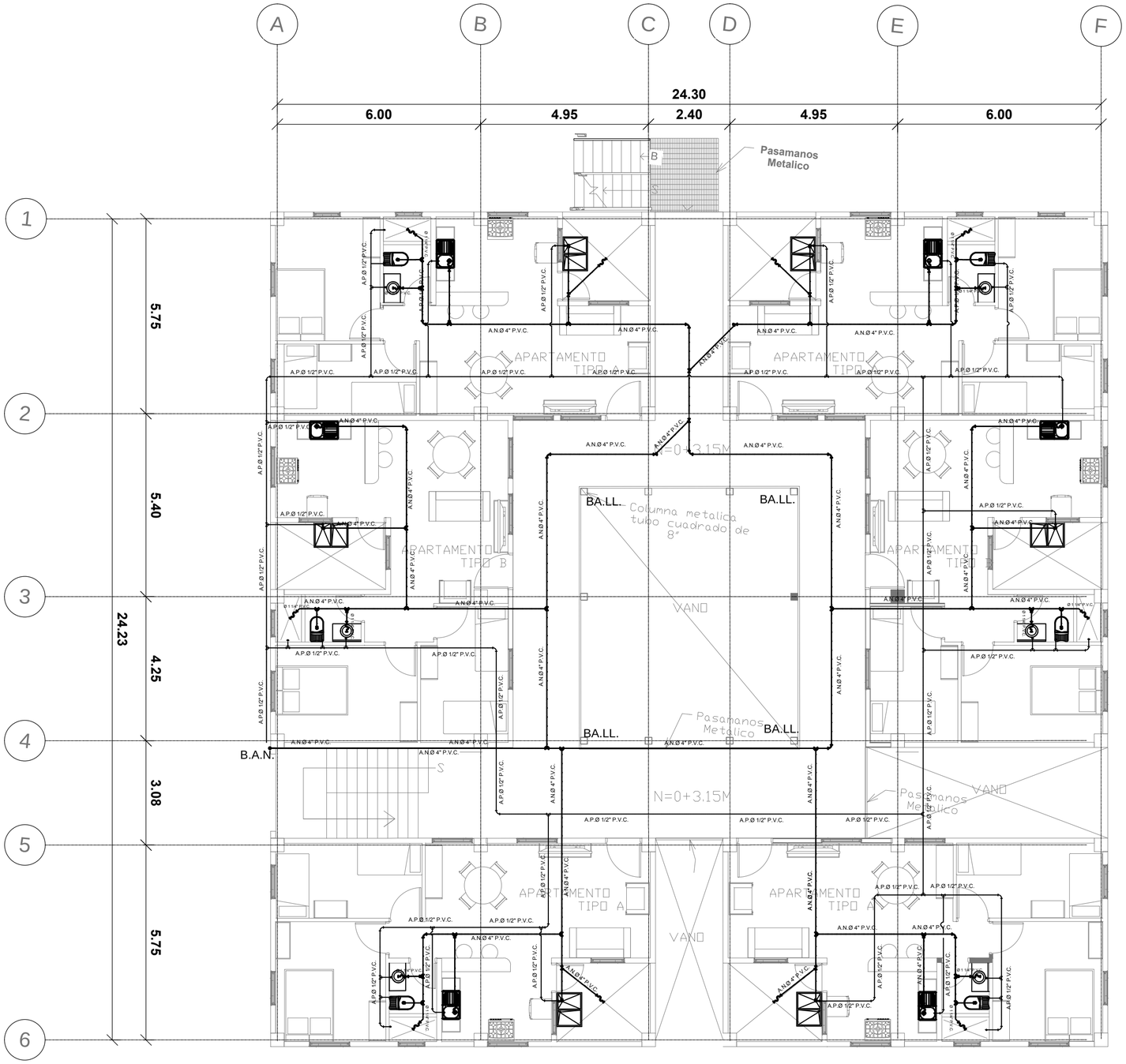
CUADRO DE SIMBOLOS HIDRAULICOS	
SIMBOLO	DESCRIPCION
———	TUBERIA PVC AGUA POTABLE ø 1/2" 315 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS LLUVIAS 80 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS NEGRAS 100 PSI
⊗	VALVULA DE CONTROL ø 1/2"
M	MEDIDDOR DE AGUA POTABLE
▥	CAJA DE AGUAS LLUVIAS
BA.LL.	BAJADA DE AGUAS LLUVIAS
▶	REDUCTOR P.V.C.
S	SIFON P.V.C.
H	TEE P.V.C.
⌐	CODO A 90° P.V.C.
Y	YETEE A 45° P.V.C.
⊢	TAPON HEMBRA P.V.C. DE 4"
B.A.N.	BAJADA DE AGUAS NEGRA
S.A.P.	SUBIDA DE AGUA POTABLE

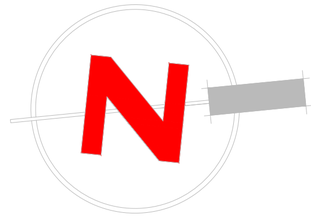
INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL 2

Escala: 1:100

INSTALACIONES HIDRAUKICAS NIVEL-2

	PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS		FECHA: Julio 2014
	PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA: 1 : 100
	CONTENIDO: INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL - 2		HOJA: HID-02





CUADRO DE SIMBOLOS HIDRAULICOS

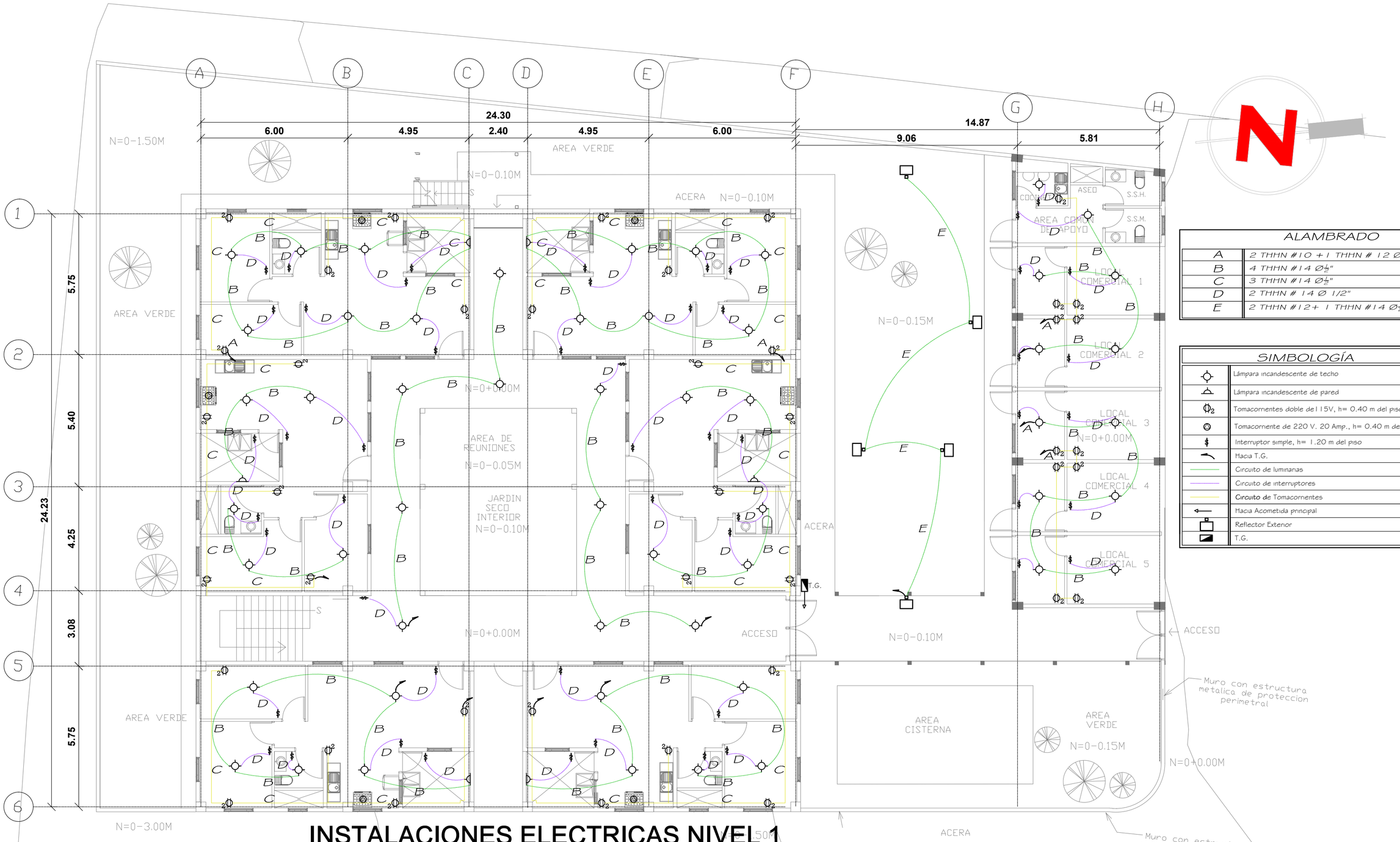
SIMBOLO	DESCRIPCION
———	TUBERIA PVC AGUA POTABLE ø 1/2" 315 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS LLUVIAS 80 PSI
———	TUBERIA PVC ø 4" AGUAS NEGRAS 100 PSI
⊗	VALVULA DE CONTROL ø 1/2"
M	MEDIDDOR DE AGUA POTABLE
▥	CAJA DE AGUAS LLUVIAS
BA.LL.	BAJADA DE AGUAS LLUVIAS
▶	REDUCTOR P.V.C.
S	SIFON P.V.C.
H	TEE P.V.C.
⌐	CODO A 90° P.V.C.
Y	YETEE A 45° P.V.C.
⊢	TAPON HEMBRA P.V.C. DE 4"
B.A.N.	BAJADA DE AGUAS NEGRA
S.A.P.	SUBIDA DE AGUA POTABLE

INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL 3

Escala: 1:100

INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL-3

	PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA Julio 2014	HOJA HID-03
	PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	ESCALA 1 : 100
	CONTENIDO INSTALACIONES HIDRAULICAS NIVEL - 3		



ALAMBRADO

A	2 THHN #10 + 1 THHN # 12 Ø¾"
B	4 THHN #14 Ø½"
C	3 THHN #14 Ø½"
D	2 THHN # 14 Ø 1/2"
E	2 THHN #12+ 1 THHN #14 Ø½"

SIMBOLOGÍA

	Lámpara incandescente de techo
	Lámpara incandescente de pared
Φ_2	Tomacorrientes doble de 115V, h= 0.40 m del piso
	Tomacorrente de 220 V. 20 Amp., h= 0.40 m del piso
	Interruptor simple, h= 1.20 m del piso
	Hacia T.G.
	Circuito de luminarias
	Circuito de interruptores
	Circuito de Tomacorrientes
	Hacia Acometida principal
	Reflector Exterior
	T.G.

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL 1

Escala: 1:100

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL-1

PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA

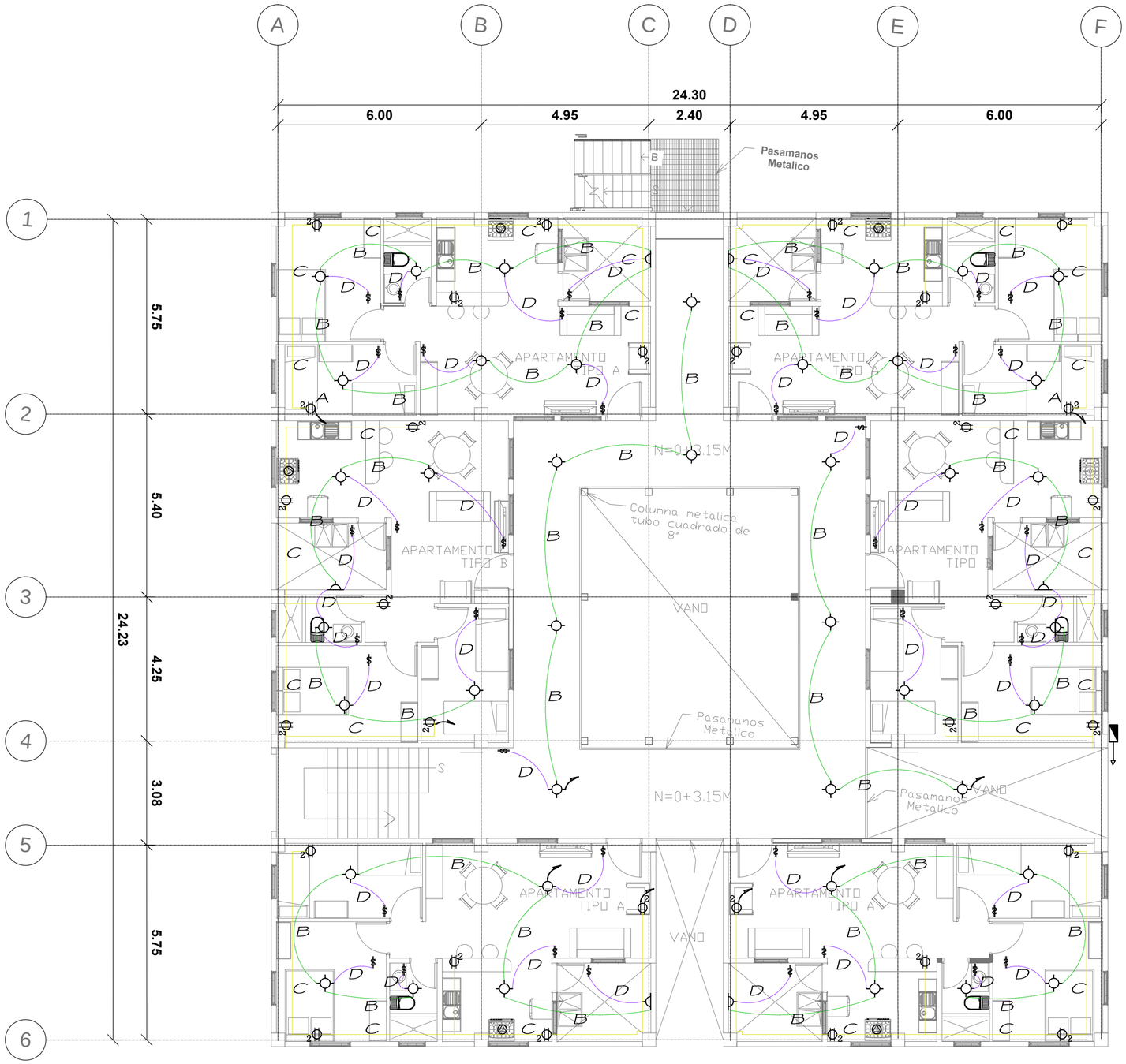
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

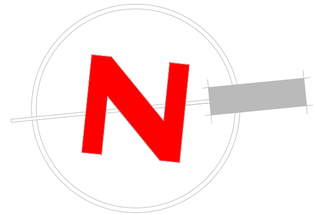
CONTENIDO: INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL - 1

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: **EL-01**





ALAMBRADO	
A	2 THHN #10 + 1 THHN # 12 Ø¾"
B	4 THHN #14 Ø½"
C	3 THHN #14 Ø½"
D	2 THHN # 14 Ø 1/2"
E	2 THHN #12+ 1 THHN #14 Ø½"

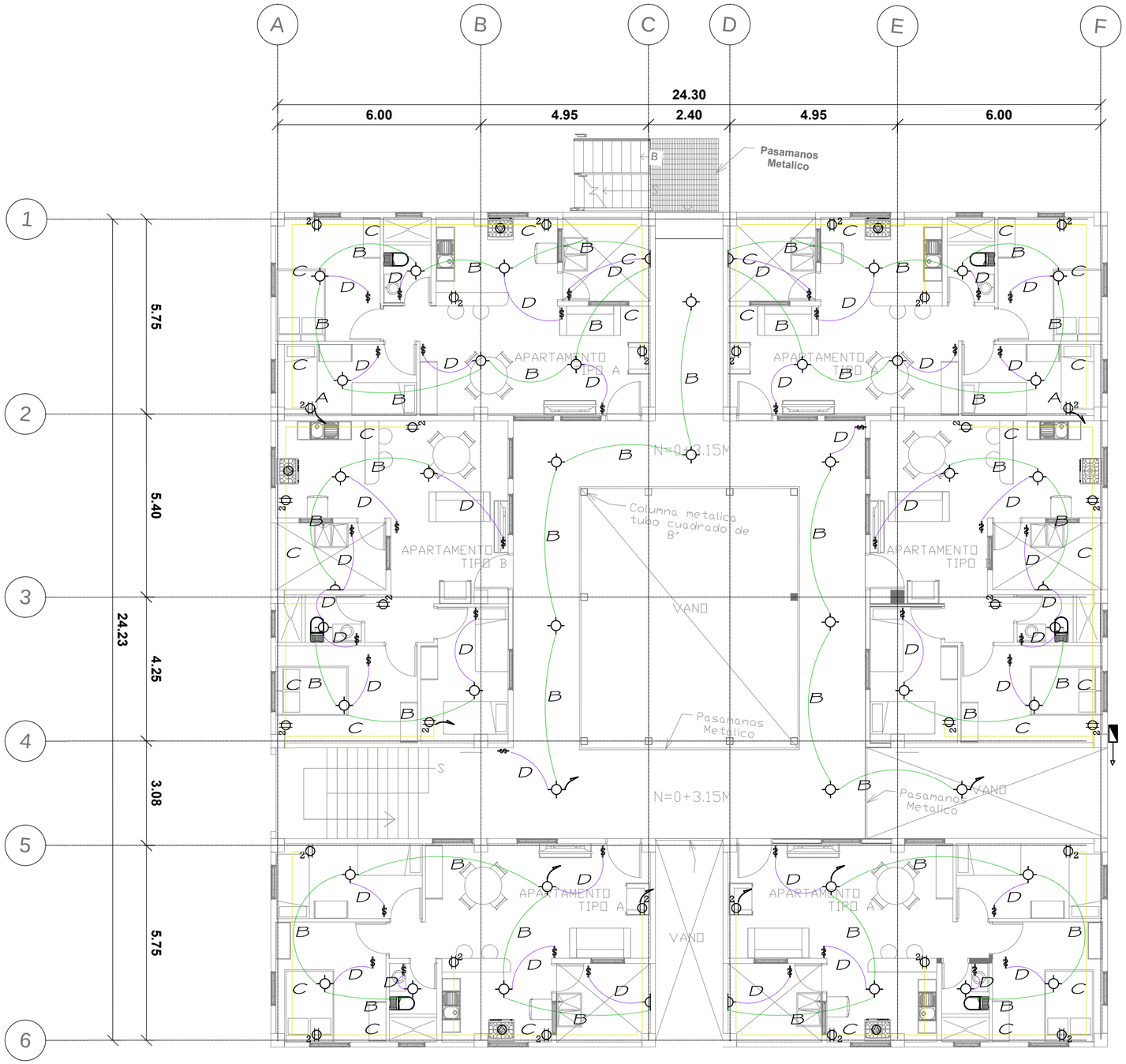
SIMBOLOGÍA	
	Lámpara incandescente de techo
	Lámpara incandescente de pared
ϕ_2	Tomacorrientes doble de 115V, h= 0.40 m del piso
	Tomacorriente de 220 V. 20 Amp., h= 0.40 m del piso
	Interruptor simple, h= 1.20 m del piso
	Hacia T.G.
	Circuito de luminarias
	Circuito de interruptores
	Circuito de Tomacorrientes
	Hacia Acometida principal
	Reflector Exterior
	T.G.

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL 2

Escala: 1:100

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL-2

	PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS	FECHA Julio 2014	HOJA EL-02
	PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA	UBICACIÓN C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR	
	CONTENIDO INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL - 2	ESCALA 1 : 100	



ALAMBRADO	
A	2 THHN #10 + 1 THHN # 12 Ø¾"
B	4 THHN #14 Ø½"
C	3 THHN #14 Ø½"
D	2 THHN # 14 Ø 1/2"
E	2 THHN #12+ 1 THHN #14 Ø½"

SIMBOLOGÍA	
	Lámpara incandescente de techo
	Lámpara incandescente de pared
ϕ_2	Tomacorrientes doble de 115V, h= 0.40 m del piso
	Tomacorriente de 220 V. 20 Amp., h= 0.40 m del piso
	Interruptor simple, h= 1.20 m del piso
	Hacia T.G.
	Circuito de luminarias
	Circuito de interruptores
	Circuito de Tomacorrientes
	Hacia Acometida principal
	Reflector Exterior
	T.G.

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL 2

Escala: 1:100

INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL-3

PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

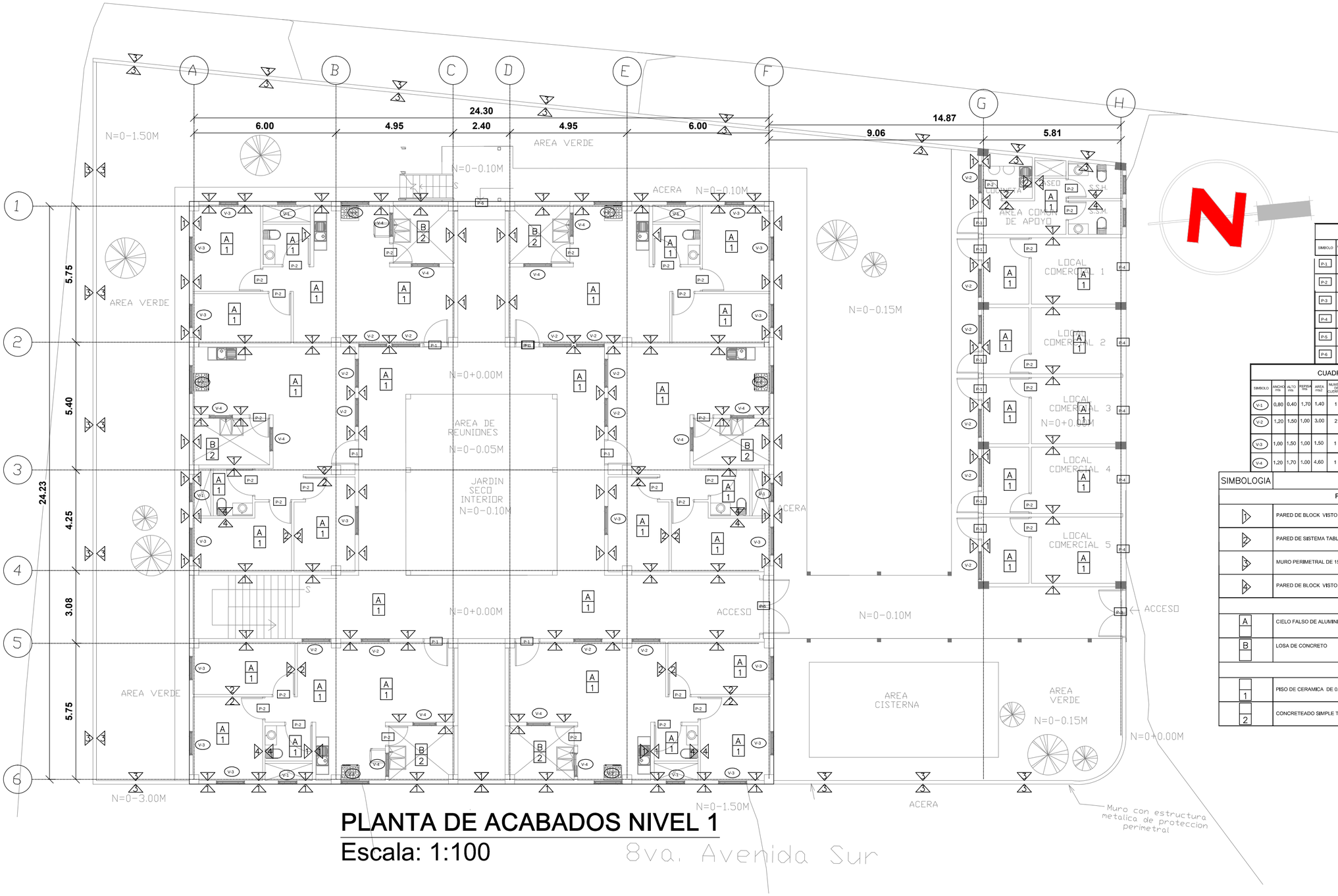
UBICACIÓN
C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO
INSTALACIONES ELECTRICAS NIVEL - 3

FECHA
Julio 2014

ESCALA
1 : 100

HOJA
EL-03



SIMBOLOGIA

CUADRO DE PUERTAS				
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	AREA mts2	DESCRIPCIÓN
P-1	1,00	2,10	2,10	PUERTA METALICA CON CHAPA DOBLE PASADOR
P-2	1,00	2,10	2,10	PUERTA DE MADERA CON CHAPA DE CILINDRO
P-3	2,06	2,00	4,06	PORTON METALICO
P-4	2,80	2,10	5,88	PUERTA TIPO CORTINA METALICA
P-5	2,06	2,10	4,32	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA
P-6	1,98	2,10	4,15	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA

CUADRO DE VENTANA					
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	PERIMETRO mts	AREA mts2	NUMERO DE CUERPOS	DESCRIPCIÓN
V-1	0,80	0,40	1,70	1,40	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-2	1,20	1,50	1,00	3,00	2	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-3	1,00	1,50	1,00	1,50	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-4	1,20	1,70	1,00	4,60	1	VENTANA DE VIDRIO FIJO CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO .

SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
PAREDES	
1	PARED DE BLOCK VISTO DE 15X20X40 CM.
2	PARED DE SISTEMA TABLAA ROCA DE 10,00 Cm.
3	MURO PERIMETRAL DE 15X15X40 Cm.
4	PARED DE BLOCK VISTO DE 10X20X40 CM.
CIELOS	
A	CIELO FALSO DE ALUMINIO CON LOSETA DE FIBROCEMENTO DE 4' X 2'
B	LOSA DE CONCRETO
PISOS	
1	PISO DE CERAMICA DE 0,33X0,33 Mts.
2	CONCRETEADO SIMPLE TIPO ACERA.

PLANTA DE ACABADOS NIVEL 1

Escala: 1:100

PLANOS DE ACABADOS NIVEL-1

PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

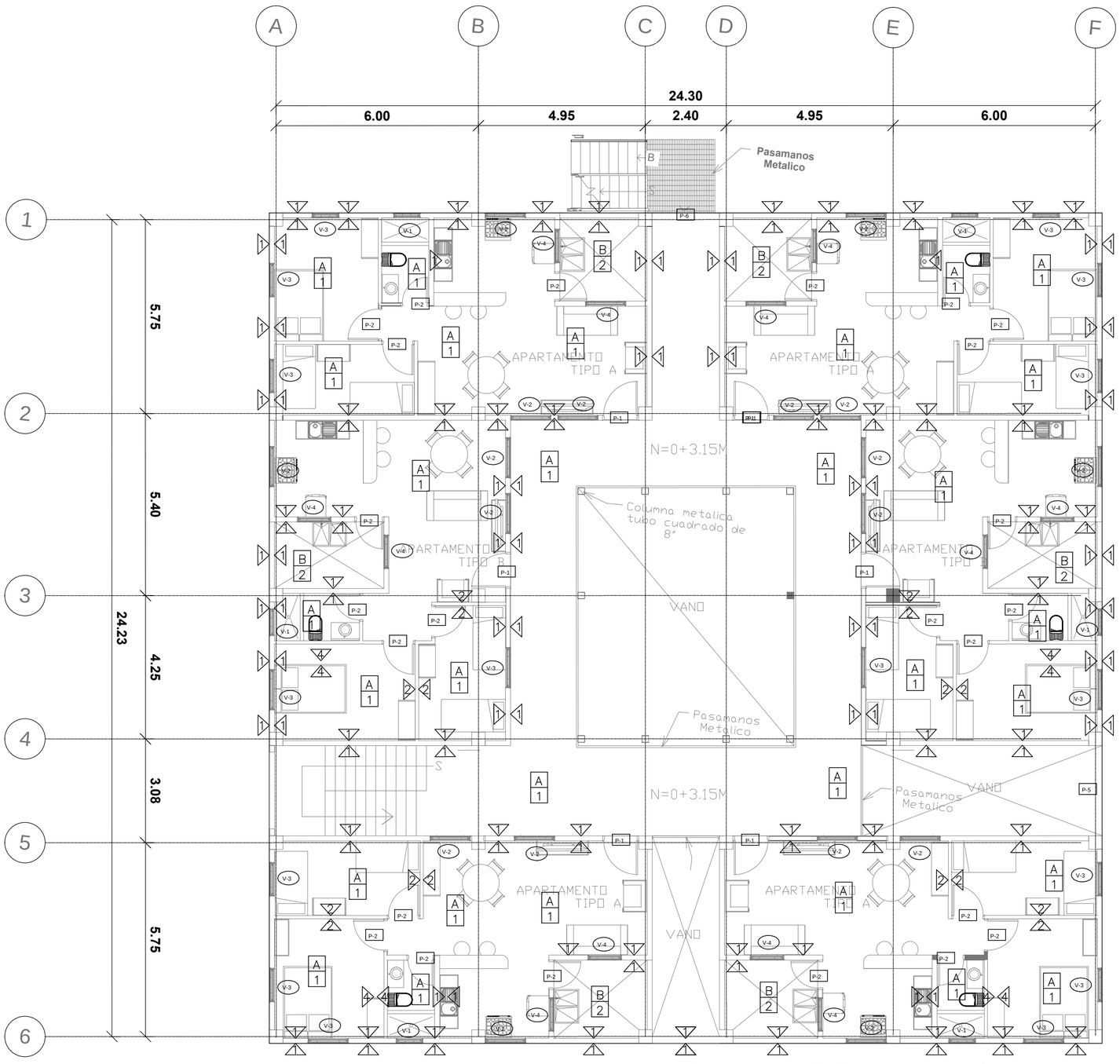
UBICACIÓN
C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO
PLANOS DE ACABADOS NIVEL - 1

FECHA
Julio 2014

ESCALA
1 : 100

HOJA
ACB-01



PLANTA DE ACABADOS NIVEL 2

Escala: 1:100

SIMBOLOGIA

CUADRO DE PUERTAS				
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	AREA mts2	D E S C R I P C I Ó N
P-1	1.00	2.10	2.10	PUERTA METALICA CON CHAPA DOBLE PASADOR
P-2	1.00	2.10	2.10	PUERTA DE MADERA CON CHAPA DE CILINDRO
P-3	2.06	2.00	4.06	PORTON METALICO
P-4	2.80	2.10	5.88	PUERTA TIPO CORTINA METALICA
P-5	2.06	2.10	4.32	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA
P-6	1.98	2.10	4.15	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA

CUADRO DE VENTANA						
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	REPISA mts	AREA mts2	NUMERO DE CUERPOS	D E S C R I P C I Ó N
V-1	0.80	0.40	1.70	1.40	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-2	1.20	1.50	1.00	3.00	2	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-3	1.00	1.50	1.00	1.50	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-4	1.20	1.70	1.00	4.60	1	VENTANA DE VIDRIO FIJO CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO .

SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	PAREDES
1	PARED DE BLOCK VISTO DE 15X20X40 CM.
2	PARED DE SISTEMA TABLAA ROCA DE 10.00 Cm.
3	MURO PERIMETRAL DE 15X15X40 Cm.
4	PARED DE BLOCK VISTO DE 10X20X40 CM.
	CIELOS
A	CIELO FALSO DE ALUMINIO CON LOSETA DE FIBROCEMENTO DE 4' X 2'
B	LOSA DE CONCRETO
	PISOS
1	PISO DE CERAMICA DE 0.33X0.33 Mts.
2	CONCRETEADO SIMPLE TIPO ACERA.

PLANOS DE ACABADOS NIVEL-2

PROYEC: PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTAN: AZUCENA ECHEVERRIA, GERSON CHAVEZ, SILVIA ARGUETA

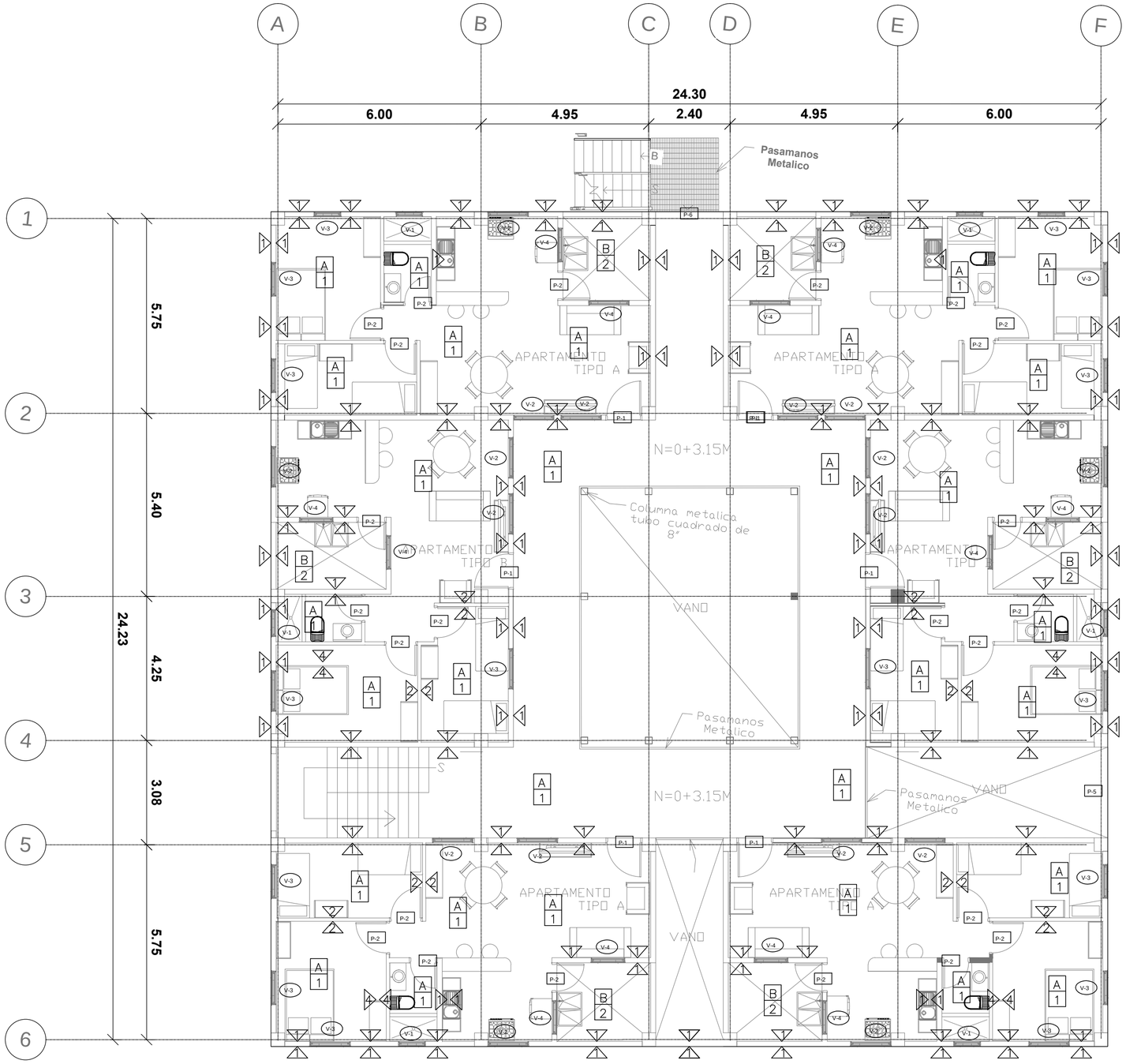
UBICACIÓN: C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO: PLANOS DE ACABADOS NIVEL - 2

FECHA: Julio 2014

ESCALA: 1 : 100

HOJA: ACB-02



SIMBOLOGIA

CUADRO DE PUERTAS				
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	AREA mts2	D E S C R I P C I Ó N
P-1	1.00	2.10	2.10	PUERTA METALICA CON CHAPA DOBLE PASADOR
P-2	1.00	2.10	2.10	PUERTA DE MADERA CON CHAPA DE CILINDRO
P-3	2.06	2.00	4.06	PORTON METALICO
P-4	2.80	2.10	5.88	PUERTA TIPO CORTINA METALICA
P-5	2.06	2.10	4.32	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA
P-6	1.98	2.10	4.15	PUERTA METALICA DE DOBLE HOJA

CUADRO DE VENTANA						
SIMBOLO	ANCHO mts	ALTO mts	REPISA mts	AREA mts2	NUMERO DE CUERPOS	D E S C R I P C I Ó N
V-1	0.80	0.40	1.70	1.40	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-2	1.20	1.50	1.00	3.00	2	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-3	1.00	1.50	1.00	1.50	1	VENTANA CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO ANODIZADO NATURAL MATE Y CELOSÍAS DE VIDRIO DE 3/8.
V-4	1.20	1.70	1.00	4.60	1	VENTANA DE VIDRIO FIJO CON CONTRAMARCO DE ALUMINIO .

SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	PAREDES
1	PARED DE BLOCK VISTO DE 15X20X40 CM,
2	PARED DE SISTEMA TABLAA ROCA DE 10,00 Cm.
3	MURO PERIMETRAL DE 15X15X40 Cm.
4	PARED DE BLOCK VISTO DE 10X20X40 CM,
	CIELOS
A	CIELO FALSO DE ALUMINIO CON LOSETA DE FIBROCEMENTO DE 4' X 2'
B	LOSA DE CONCRETO
	PISOS
1	PISO DE CERAMICA DE 0,33X0,33 Mts,
2	CONCRETEADO SIMPLE TIPO ACERA.

PLANTA DE ACABADOS NIVEL 3

Escala: 1:100

PLANOS DE ACABADOS NIVEL-3

PROYEC PROPUESTA ARQUITECTONICA HABITACIONAL PARA LOS MESONES ESPAÑA, SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTAN AZUCENA ECHEVERRIA
GERSON CHAVEZ
SILVIA ARGUETA

UBICACIÓN
C.H.S.S. MUNICIPIO DE SAN SALVADOR

CONTENIDO
PLANOS DE ACABADOS NIVEL - 3

FECHA
Julio 2014

ESCALA
1 : 100

HOJA
ACB-03

8.6 PRESUPUESTO

Construcción de Edificio de Apartamentos para habitantes de Mesones España, San Francisco y Baldivio.						
PARTIDA	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**PRECIO UNITARIO**	**SUB TOTAL**	**TOTAL**
1	**OBRAS PRELIMINARES**					**$10,680.00**
1.1	Pagos por trámites, derechos de conexión y medición eléctrica	1	sg	$4,000.00	$4,000.00	
1.2	Pagos por trámites y derecho de construcción (Municipales)	1	sg	$1,200.00	$1,200.00	
1.3	Otros permisos de construcción (Gubernamentales, tales como tala de árboles, construcción, etc)	1	sg	$1,900.00	$1,900.00	
1.6	Valla de protección en área del inmueble a construir	1	sg	$2,100.00	$2,100.00	
1.7	Instalaciones provisionales de agua potable, energía eléctrica y aguas negras (incluye servicios sanitarios para el personal)	1	sg	$700.00	$700.00	
1.8	Estudio de suelos	1	sg	600	$600.00	
1.9	Rótulo de aviso de construcción del proyecto	1	sg	$202.34	$180.00	
2	**TERRACERÍA**					**$6,287.60**
2.1	Trazo y nivelación	1	sg	$180.00	$180.00	
2.2	Excavación para fundaciones	250	m3	$13.95	$3,487.50	
2.3	Relleno compactado con suelo cemento 20:1 (material selecto)	70	m3	$37.43	$2,620.10	
3	**CONCRETO ESTRUCTURAL (HECHURA COLOCACION Y COLADO)**					**$183,371.20**
3.1	Zapata aislada Z-1.50 x 1.50 x 0.35 mts. (según detalle)	45	m3	$225.00	$10,125.00	
3.2	Solera de fundación de 0.40 x 0.25 mts. con 6 # 4 y estribos # 3 @ 0.15 mts.	23	m3	$350.00	$8,050.00	
3.3	Solera de fundación para muro perimetral de 0.40 x 0.25 mts. con 6 # 4 y estribos # 3 @ 0.15 mts.	18	m3	$350.00	$6,300.00	
3.4	Columna C-1 0.40 x 0.40 mts., (según detalle)	80	m3	$725.00	$58,000.00	
3.5	Columna metalica de tubo estructural C-2 8" x 8" mts., (según detalle)	14.34	c/u	$230.00	$3,298.20	
3.6	Viga de concreto V-1 0.60 x 0.30 (según detalle)	72	m3	$600.00	$43,200.00	
3.7	Viga metalica tipo WF 14" x 8" x 53 V-2 (según detalle)	28	c/u	$320.00	$8,960.00	
3.8	Losa aligerada tipo galvadeck de, topping de 8 cms (según detalle)	1069	m2	$42.00	$44,898.00	
3.9	Losa densa de escalera y descanso (según detalle)	18	m2	$30.00	$540.00	
4	**PAREDES**					**$80,068.00**
4.1	Construcción de pared de bloque de concreto de 15 x 20 x 40 cms. Incluye refuerzo horizontal 2 # 2 a 40 cms. y vertical # 4 a 40 cms., según detalle	1890	m2	$42.00	$79,380.00	
4.2	Suministro e instalacion de divisiòn doble forro de tabla roca de 1/2" en estructura metalica, incluye pintura a dos manos de aceite mate	24	m2	$28.00	$688.00	
5	**PISOS**					**$43,698.32**
5.1	Suministro e instalación de piso cerámico de 0.33 x 0.33 alto tráfico, incluye zócalo en paredes y divisiones	1603.68	m2	$24.00	$38,488.32	
5.2	Suministro e instalación de piso cerámico antideslizante de alto trafico en área de ducha	26	m2	$25.00	$650.00	
5.3	Pasamanos de tubo galvanizado 2 1/2" (según detalle)	80	ml	$57.00	$4,560.00	
6	**ACABADOS**					**$3,831.25**
6.1	Suministro y colocación de cerámica en paredes de servicios sanitarios y ducha (enchapado)	125	m2	$30.65	$3,831.25	
7	**PUERTAS**					**$10,665.00**
7.1	Suministro e instalacion de puerta P-1	24	c/u	$80.00	$1,920.00	
7.2	Suministro e instalacion de puerta P-2	90	c/u	$75.00	$6,750.00	
7.3	Suministro e instalacion de puerta P-3	2	c/u	$250.00	$500.00	
7.4	Suministro e instalacion de puerta tipo cortina P-4	5	c/u	$225.00	$1,125.00	
7.5	Suministro e instalacion de puerta P-5	1	c/u	$190.00	$190.00	
7.6	Suministro e instalacion de puerta P-6	1	c/u	$180.00	$180.00	
8	**VENTANAS**					**$13,526.40**

FORMULARIO DE OFERTA						
Construcción de Edificio de Apartamentos para habitantes de Mesones España, San Francisco y Baldivio.						
PARTIDA	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**	**UNIDAD**	**PRECIO UNITARIO**	**SUB TOTAL**	**TOTAL**
8	**VENTANAS**					**$13,526.40**
8.1	Suministro e instalación de ventana,v-1 marco de aluminio anodizado al natural tipo pesado y celosia de vidrio, operador tipo mariposa	133	m2	$70.00	$9,310.00	
8.2	Suministro e instalación de ventana tipo vidrio fijo v-2, aluminio anodizado tipo pesado al natural	6	m2	$112.00	$672.00	
8.3	Suministro e instalación de ventana v-3, marco de aluminio anodizado al natural	19	m2	$50.00	$950.00	
8.4	Suministro e instalación de ventana v-4, marco de aluminio anodizado al natural	27.6	m3	$94.00	$2,594.40	
9	**ARTEFACTOS SANITARIOS**					**$5,749.74**
9.1	Suministro e instalación de lavamanos, incluye accesorios, válvula de control (con apoyo de tubo de Ho. galvanizado 1/2" anclado al piso)	18	c/u	$75.08	$1,351.44	
9.2	Suministro e instalación de Inodoro completo con asiento y tapadera, incluye accesorios y válvula de control	18	c/u	$112.35	$2,022.30	
9.3	Suministro e instalación de fregadero, incluye accesorios, válvula de control (con apoyo de tubo de Ho. galvanizado 1/2" anclado al piso)	18	c/u	$132.00	$2,376.00	
10	**CIELOS**					**$19,360.00**
10.1	Suministro e instalación cielo falso de fibrocemento 2´x 4´x 6 mm., aplicación de 2 manos de pintura latex color blanco, suspensión de aluminio tipo pesado, alambre galvanizado #16) incluye arriostramiento sismoresistente a cada 2.40 mts.	1600	m2	$12.10	$19,360.00	
11	**TECHOS**					**$11,436.77**
11.1	Polín **P** con 2 Polines encajuelados tipo C de 2" x 6" chapa 16 (Incluye angular 2" x 2" x 3/16"	130	ml	$17.57	$2,284.10	
11.2	Suministro e Instalación de cubierta de lámina metálica troquelada aluminio y zinc, calibre 24, grado 80.	647.87	m2	$22.23	$8,846.43	
11.3	Capote liso del mismo material de cubierta	80	ml	$7.04	$306.24	
12	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**					**$9,000.00**
12.1	Nota: Dentro del costo unitario de las redes hidrosanitarias (AP, All ,AN) se contemplaran: tubería, accesorios, excavación, relleno compactado con material selecto	1	s.g	9000	9000	
13	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS**					**$6,288.00**
13.1	Suministro e instalacion de luminaria Fluorescente tipo bombillo de 20w, en receptaculo de baquelita.	174	c/u	$12.00	$2,088.00	
13.2	Canalizado y alambrado de unidad de iluminacion, incluye interruptores y accesorios	1	s.g	$4,200.00	$4,200.00	
14	**OBRA EXTERIOR**					**$23,913.00**
14.1	Construcción de muro perimetral de bloque de concreto de 15 x 20 x 40 cms. Incluye refuerzo horizontal 2 # 2 a 40 cms. y vertical # 4 a 40 cms., con contrafuertes según detalle y barandal metalico de an gulo de 1 1/2" tipo verja	450	m2	$53.14	$23,913.00	
				COSTO TOTAL		**$427,875.28**

8.7 CONCLUSIONES Y VALORACIONES GENERALES DE LA INVESTIGACION.

Conclusiones:

1. Para proyectos de cualquier índole se debe tener una base Documentada de los usos de suelo que conforman el CHSS.
2. Los resultados obtenidos en la investigación acerca de los usos de suelo nos indica, que, el crecimiento del uso comercial es acelerado y la pérdida habitacional constante, teniendo nula intervención en el freno a esta perdida por las diferentes instituciones encargadas del desarrollo del CHSS, como resultado este visto como un punto comercial, más que habitacional o de otra índole, provoca un claro estado de desuso de este y se desaprovechan las estructuras e infraestructura existente, esta visión es también generadora de caos en ventas informales crecientes, en aceras y calles.
3. La afectación de estas prácticas no solo incurre en el decrecimiento del uso habitacional, es notable el crecimiento que están teniendo los predios baldíos, o edificaciones en abandono, debido a la poca importancia por parte del Gobierno Central en el mantenimiento del patrimonio y la poCa creación de fondos para el costeo de los altos costos de conservación de los mismos, el deterioro de muchos de estas edificaciones es significativo, provocando que sean resguardo de indigentes y lugares de riesgos físicos.
4. La vivienda en el CHSS se da de diversas formas entre ellas los mesones, que aunque no representa un porcentaje grande en cuanto a cantidad de edificaciones, si es una representación tangible de la precariedad que viven los habitantes de los mesones y una muestra clara de la falta de políticas de vivienda que construyan viviendas que reúnan las condiciones adecuadas para el desarrollo familiar y el cumplimiento de leyes que protege la realizacion de este deber por parte del Estado y que es un derecho no solo de lo habitantes de mesones si no de la mayoría de los habitantes del CHSS.

5. Para poder revitalizar la función habitar del Centro Histórico de San Salvador, es necesario coordinación inter-institucional entre las diversas entidades del estado, la empresa privada y un interés genuino de las partes en mejorar las condiciones de vida de los habitantes de este , además de la realización consiente de diversos análisis de sitio y del entorno para poder presentar y dar una respuesta acorde a las necesidades habitacionales y de uso de la población y del Entorno mismo.

Valoraciones

1. El levantamiento de los datos es una herramienta útil para el desarrollo de futuros proyectos, si es usada adecuadamente sobre todo de tipo habitacional, es necesario que la municipalidad ejecute actualizaciones periódicas y analice los resultados del mismo, así como realizar proyectos a corto plazo que permitan el desaceleramiento del uso comercial y el abandono de lotes y edificaciones..
2. La revitalización del CHSS es un objetivo que está ligado intrínsecamente en el actuar rápido, oportuno de las instituciones públicas locales y nacionales que debe alcanzarse a través de las regulaciones de los usos del mismo, debido al tráfico vehicular y peatonal de la zona, el comercio se incrementa día a día por consiguiente el CHSS se ha convertido en un motor de desarrollo diurno y en un foco delincuencial nocturno.
3. Teniendo Identificados los predios baldíos y edificaciones abandonadas se deben proyectar acciones concretas derivadas de diálogos con las instituciones correspondientes con mejoramiento de la vivienda, la cultura, el desarrollo social, encaminadas a la recuperación de las edificaciones, ya sea arquitectónicamente como socialmente, cuantificar los predios baldíos y buscar opciones donde puedan implementarse diferentes polos de desarrollo y uso.
4. la realización de planes que ayuden en la mejora del uso del CHSS es urgente y deben de dar imagen urbana diferente, que contribuya a la formación de un nuevo estilo de ciudad y que conlleve la erradicación de diversos problemas sociales, aprovechando así los recursos que en este existen adecuadamente.

5. Evitar el caos de comercio informal, organizar y coordinar estos, creando corredores comerciales en lugares de mayor afluencia, sin ser impedimento para el desarrollo de otras actividades, es responsabilidad de la Alcadia Municipal y está incluida dentro de sus planes de desarrollo y planes parciales por lo tanto deben de acatarse y actuar en la formulación de estas.
6. Acatar y Definir, y dar cumplimiento a normativas y reglamentos, sin mezclar interés políticos, económicos creando áreas de uso, de acuerdo a la imagen y distribuciones que se pretenda dar al CHSS para no interferir con las diferentes actividades que se realizan.
7. La distribución adecuada, la organización y cumplimiento asi como la inter-institucionalidad y el cumplimiento de roles por parte de las diferentes instituciones gubernamentales y privadas sin interés individuales, permitirá además del orden e identificación de los establecimientos comerciales, la limpieza de vías peatonales y vehiculares y mayor visibilidad.
8. La propuesta habitacional plasmada en este documento es la respuesta a la investigación de las familias de mesones no organizadas y puede representar una opción de revitalización de la vivienda y mejora tanto de la vida social, productiva y económica de la población a beneficiar, mas deben de crearse nuevas tipologías de vivienda y no proponer únicamente viviendas mínimas a habitantes de escasos recurso, sino mas bien viviendas adecuadas para el desarrollo buscando igualdad y visión de una mejora en la condición de habitabilidad a nivel Nacional..

8.8 BIBLIOGRAFIA

Libros

- HERNÁNDEZ SAMPIERI, ROBERTO, et al.,Metodología de la investigación, ,3ª ed. McGraw-Hill , México , 2003 , 703 p. ISBN: 970-10-3632-8

- PEREZ SERRANO, GLORIA; Retos e interrogantes II: técnicas y análisis de datos , 3ª Ed.La Muralla. ,Madrid, España, ISBN:84-7133-629-4

- GOCHEZ, ROBERTO et al, Plan de desarrollo territorial para la subregión Metropolitana de San Salvador. 1ª Ed. Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, Gobierno de el Salvador , El Salvador 2011.

- Rescate de la función habitacional del Centro Histórico de San Salvador y su contribución a una ciudad equitativa y sustentable del reconocimiento del derecho a la vivienda adecuada, a la ciudad, a la tierra, a la participación ciudadana. 1 ª Ed. ONU Hábitat, Oficina regional para América latina y el Caribe (ROLAC), 2010.

- FUNDASAL, Usos de Suelo en el Centro Histórico de San Salvador, 1ª Edición, San Salvador, El Salvador, 2010. 205 p. Colección Libros de FUNDASAL. Contiene ilustraciones y bibliografía al final de la obra. ISBN 978-99923-922-1-8

- FUNDASAL, Hábitat en el Centro Histórico de San Salvador, 1ª Edición, San Salvador, El Salvador, 2005. 158 p. Colección Libros de FUNDASAL. Contiene bibliografía al final de la obra.

Artículos:

- COLECTIVO MAYEN, La ciudad Viva, Indicadores Urbanos, Articulo : Conjunto Habitacional Mayen: Una propuesta de intervención socio-espacial en el Centro Histórico de S. Salvador, C.A, .Buenas prácticas segundo Encuentro Iberoamericano del Foro sobre Mejores Prácticas Urbanas, realizado en el Centro Histórico de San Salvador, El Salvador en septiembre del 2010, pág. 21-24.

- VI Censo de Población y V de Vivienda de El Salvador, DIGESTYC, San Salvador, El Salvador, Abril 2008. 659p.

- FUNDASAL,Condominio San Esteban: Una Respuesta al problema de la vivienda de Interes Social en el Centro Historico de San Salvador, El Salvador, 2010,Carta Urbana No. 57, p. 1-16.

- FUNDASAL, Viviendas y lotes baldíos en el Centro Histórico de San Salvador. Diciembre 2003, Carta Urbana No. 110, p. 1-16

- FUNDASAL, Centro Histórico de San Salvador y la Presencia de Organizaciones Civiles. San Salvador 2005,Carta Urbana No. 128, p.1-16

- FUNDASAL, Construyendo un modelo cooperativo en El Salvador por la vivienda, el hábitat y la ciudadanía activa. El Salvador 2008, Carta Urbana No. 150, p. 1-16

- RODRIGUEZ H, El Centro Histórico de San Salvador, Cultura e Identidades. FUNDASAL-MISEREOR, , América, El Salvador 2009, 119 pp., s/ISBN.

Tesis:

- TRUJILLO RAMOS, Jose and VILLALOBOS CAÑAS, Delmar. Propuesta de Restauración para la sala cuna externa Centro Histórico de San Salvador. Universidad de El Salvador. El salvador 2003.

- AYALA MARTINEZ, Federico and IRAHETA LAZO Ana, Lineamientos para la Conservación y Rehabilitación del centro Histórico de Sonsonate. Universidad de El Salvador. El Salvador 2005.

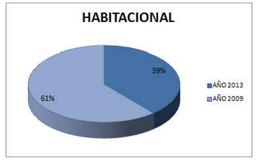
- Declaratoria de Nombramiento como centro Histórico a la Ciudad de San Salvador, Asamblea Legislativa, Diario Oficial, Decreto Legislativo N°680, 21-08-2008.

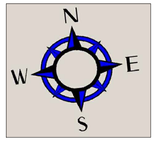
ANEXOS

1.0 PLANOS DE USO DE SUELO

2.0 FICHAS DE PREDIOS BALDIOS

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
HABITACIONAL	438	692





SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

01

CONTENIDO

PLANO USO HABITACIONAL

FECHA

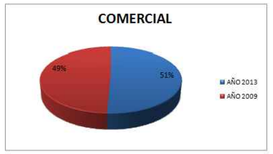
MARZO 2014

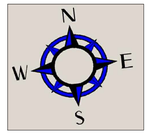
ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
COMERCIAL	1622	1576





SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

02

CONTENIDO

PLANO USO COMERCIO Y SERVICIO

FECHA

MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
BODEGAS Y DEPOSITOS DE	61	110



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

03

CONTENIDO

PLANO USO ALMACENAMIENTO

FECHA

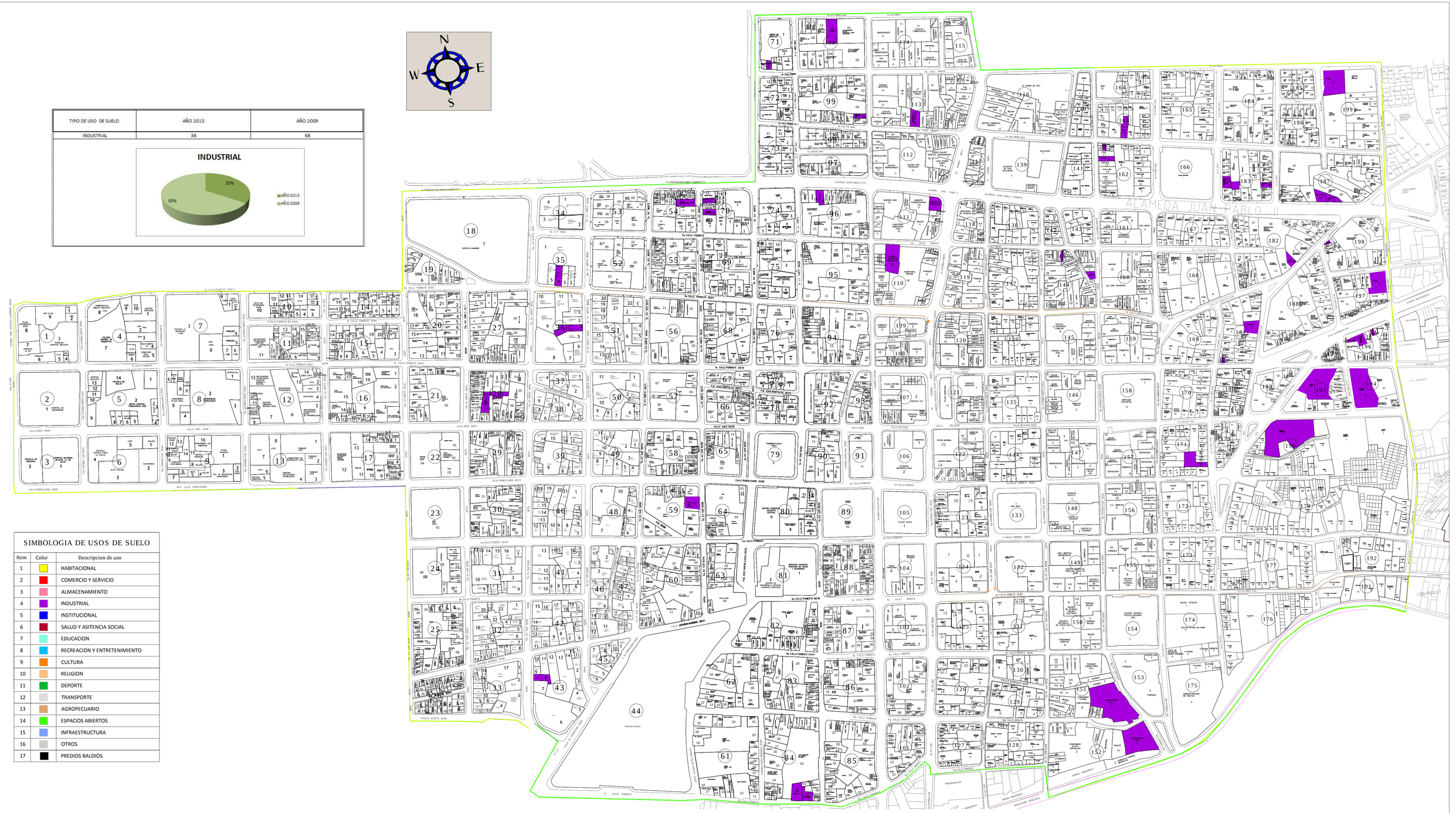
MARZO 2014

ESCALA

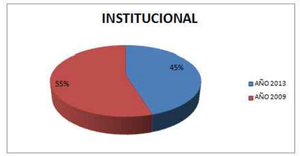
1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
INDUSTRIAL	36	68


ALAMEDA JUAN PABLO II
3a CALLE PONIENTE
4a CALLE PONIENTE
6a CALLE PONIENTE
8a CALLE PONIENTE
10a CALLE PONIENTE
12 CALLE PONIENTE
1a CALLE ORIENTE
3a CALLE ORIENTE
5a CALLE ORIENTE
7a CALLE ORIENTE
9a CALLE ORIENTE
11a CALLE ORIENTE
CALLE ARCE
CALLE RUBEN DARIO
CALLE DELGADO
AVENIDA INDEPENDENCIA
BOULEVARD VENEZUELA
PASAJE ACOSTA
MERCADO CENTRAL
MERCADO EXPOSITO
CENTRO COMERCIAL GALERIAS
CENTRO COMERCIAL PLAZA MERLIOT
CENTRO COMERCIAL PLAZA ESPAÑA
CENTRO COMERCIAL PLAZA CHICA
CENTRO COMERCIAL LA CENTRAL
CENTRO COMERCIAL LA CASCADA
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA II
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA III
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA IV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA V
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA VI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA VII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA VIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA IX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA X
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA L
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA LXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA XCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA C
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CLXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CXCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCLXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCXCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCLXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CCCXCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CD
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDLXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXC
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA CDXCIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA D
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXXXIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DXLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DL
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLVI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLVII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLVIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLIX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLX
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLXI
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLXII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLXIII
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLXIV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DLXV
CENTRO COMERCIAL LA GRAN VIA DL

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
INSTITUCIONAL	47	57



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

05

CONTENIDO

PLANO USO INSTITUCIONAL

FECHA

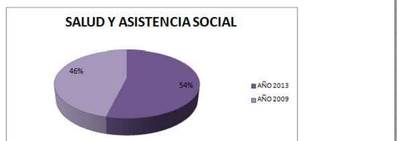
MARZO 2014

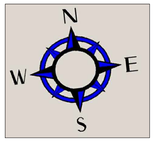
ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	35	30





SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

06

CONTENIDO

PLANO USO SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

FECHA

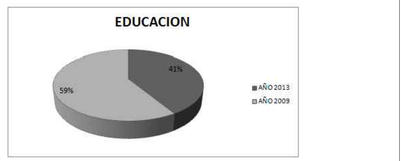
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
EDUCACION	73	104



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

07

CONTENIDO

PLANO USO EDUCACION

FECHA

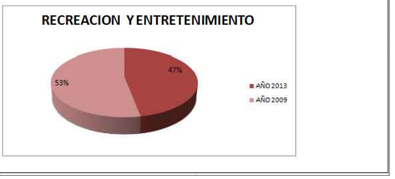
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
RECREACION Y ENTRETENIMIENTO	103	116



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

08

CONTENIDO

PLANO USO RECREACION Y ENTRETENIMIENTO

FECHA

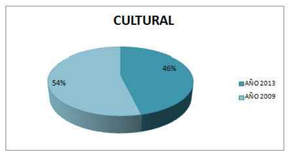
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
CULTURAL	6	7



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION: UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION: SAN SALVADOR

HOJA: 09

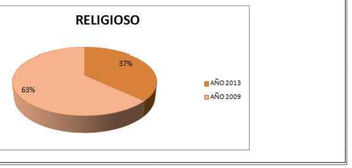
CONTENIDO: PLANO USO CULTURAL

FECHA: MARZO 2014

ESCALA: 1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
RELIGIOSO	24	41



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

10

CONTENIDO

PLANO USO RELIGION

FECHA

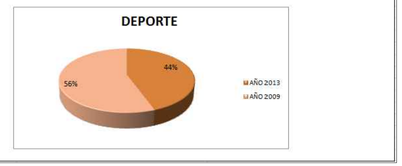
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
DEPORTE	4	5



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

11

CONTENIDO

PLANO USO DEPORTE

FECHA

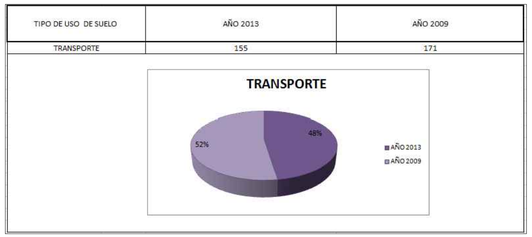
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
TRANSPORTE	155	171



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION: UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION: SAN SALVADOR

HOJA: 12

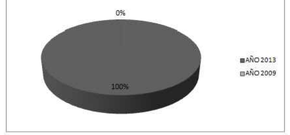
CONTENIDO: PLANO USO TRANSPORTE

FECHA: MARZO 2014

ESCALA: 1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
AGROPECUARIO	1	0



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

13

CONTENIDO

PLANO USO AGRROPECUARIO

FECHA

MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
ESPACIOS ABIERTOS	8	12



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

14

CONTENIDO

PLANO USO ESPACIOS ABIERTOS

FECHA

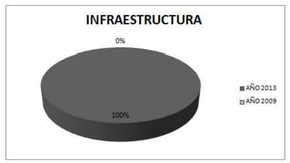
MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
INFRAESTRUCTURA	1	0



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

15

CONTENIDO

PLANO USO INFRAESTRUCTURA

FECHA

MARZO 2014

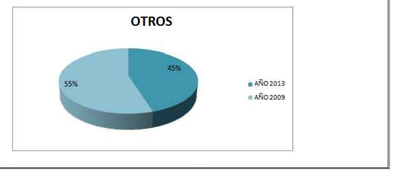
ESCALA

1: 3000

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

Tecnología, Humanismo y Calidad

TIPO DE USO DE SUELO	AÑO 2013	AÑO 2009
OTROS	198	240



SIMBOLOGIA DE USOS DE SUELO

Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ACTUALIZACIÓN DE USOS DE SUELO Y TERRENOS BALDÍOS CON PROPUESTA ARQUITECTÓNICA HABITACIONAL PARA HABITANTES DE MESONES: ESPAÑA SAN FRANCISCO Y VALDIVIO EN EL CHSS

PRESENTA:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

16

CONTENIDO

PLANO USO OTROS

FECHA

MARZO 2014

ESCALA

1: 3000

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad



Item	Color	Descripcion de uso
1		HABITACIONAL
2		COMERCIO Y SERVICIO
3		ALMACENAMIENTO
4		INDUSTRIAL
5		INSTITUCIONAL
6		SALUD Y ASITENCIA SOCIAL
7		EDUCACION
8		RECREACION Y ENTRETENIMIENTO
9		CULTURA
10		RELIGION
11		DEPORTE
12		TRANSPORTE
13		AGROPECUARIO
14		ESPACIOS ABIERTOS
15		INFRAESTRUCTURA
16		OTROS
17		PREDIOS BALDIOS

PROYECTO

ELABORADO POR:

EMILIA AZUCENA RAMIREZ ECHEVERRIA

GERSON CHEVEZ BORJOÑEZ

SILVIA CONCEPCION ARGUETA

INSTITUCION

UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

UBICACION

SAN SALVADOR

HOJA

17

CONTENIDO

PLANTA GENERAL DE UBICACION DE PREDIOS BALDIOS

FECHA

04 FEBRERO 2013

ESCALA

1: 7500

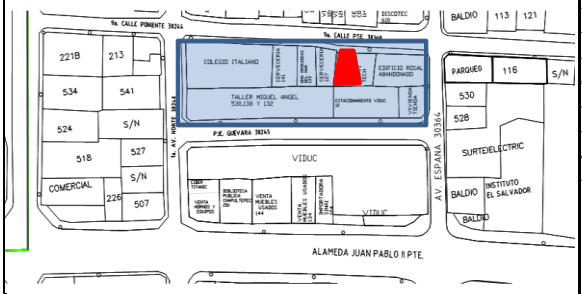
UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

2.0 FICHAS DE PREDIOS BALDIOS

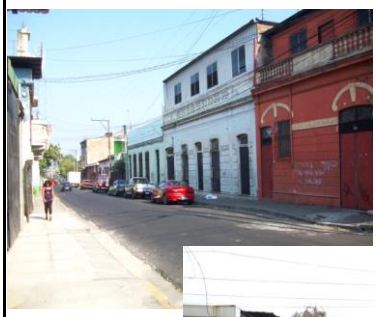
ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

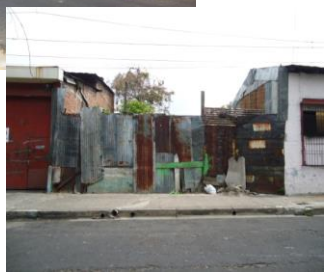
FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 3

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 98

N° DE LOTE: 14

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: 9a°CALLE PONIENTE, AL ESTE CON LA AVENIDA ESPAÑA; AL SUR: CON EL PASAJE GUEVARA Y AL OESTE CON 1a AV NORTE

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: CON LA 9a CALLE PONIENTE

SUR: ESTACIONAMIENTO VIDUC

PONIENTE: COMERCIO SERVI TECH

ORIENTE: CERVECERIA SIN IDENTIFICACION

DESCRIPCION DEL LOTE: el lote se encuentra en una zona de uso mixto en su mayoria comercial, se encuentra en abandono y descuido, arboles y maleza , se cree pudo haber construcciones anteriormente pues aun quedan vestijios de esta, el terreno esta delimitado por 2 casa esxitente ya que es un lote medianero, esta delimitado por laminas y trozo de madera.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:		SI	AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL:

CALLE SECUNDARIA: 9a CALLE PONIENTE

AVENIDA: AV. ESPAÑA

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL:

CALLE SECUNDARIA: 9a CALLE PONIENTE

AVENIDA: AV. ESPAÑA

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	145.80M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
Desahabitado	Habitacional

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICOS: El perimetro esta cercado por laminas corroidas y maderas en mal estado lo que ocasiona riesgo de heridas a peatones , la maleza y el descuido general tambien ocasiona que sea proliferador de zancudos e insectos.

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION % ESTIMADO	PONDERACION %OBTENIDO	TOTAL OBTENIDO
1	AREA PROYECTABLE	40	25	80%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 4

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA: **110**
N° DE LOTE: **15**

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y 3° CALLE PTE.**			
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO: X	

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA
NORTE: **LOCALES QUE COMERCIALIZAN PIÑATAS Y ACCESORIOS PARA FIESTA**
SUR: **EDIFICIO ABANDONADO**
PONIENTE: **FERRETERIA FREUND.**
ORIENTE: **AVENIDA ESPAÑA**
DESCRIPCION DEL LOTE: **SE ENCUENTRA EN ABANDONO, ESTA DELIMITADO CON MURO IMPROVISADO DE LAMINAS**

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS			
AGUA:	X	ELECTRICIDAD:	X
DESECHOS SOLIDOS:	X	AGUAS LLUVIAS:	X
INVASION DEL INMUEBLE			
SI		NO	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:
CALLE PRINCIPAL: **AVENIDA ESPAÑA**
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:
PEATONAL:
CALLE PRINCIPAL: **AVENIDA ESPAÑA**
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA APROX POR LOTE:	**306 M2**	DIMENSION:	**18X17M**

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: **EL UNICO TIPO DE RIESGO ES DE DELINCUENCIA YA QUE LA FALTA DE PRESENCIA POLICIAL Y CERCANIA DE CERVECERIAS LO QUE ES CONSIDERADO UNA ZONA PELIGROSA.**

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

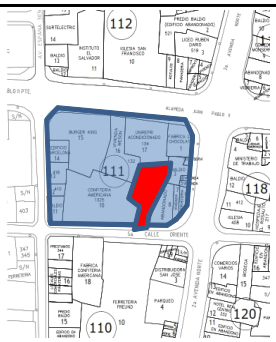
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	20	70%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	5	5	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 5

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: **111**

N° DE LOTE: **03**

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y 5° CALLE PTE.**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO: **X**	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: **CENTRO DE AIRE ACONDICIONADO.**				
SUR: **5° CALLE ORIENTE**				
PONIENTE: **EDIFICACION EN ABANDONO**				
ORIENTE: **CONFITERIA AMERICANA**				
DESCRIPCION DEL LOTE: **LA ALCALDIA INTERVINO EN LA COLOCACION DE MURO DE LAMINA DEBIDO A QUE LOS INDIGENTES LO OCUPABAN PARA HACER SUS NECESIDADES FISIOLOGICAS, Y POR LO OSCURO DEL LUGAR EN HORAS NOCTURNAS SE CONVIERTE EN UN FOCO**				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:		**X**	ELECTRICIDAD:	**X**
DESECHOS SOLIDOS:		**X**	AGUAS LLUVIAS:	**X**
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL:				
CALLE SECUNDARIA: **5° CALLE ORIENTE**				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL:				
CALLE SECUNDARIA: **5° CALLE ORIENTE**				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	**728 M2**	DIMENSION	**26X28 M**	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL			USO ANTERIOR	
BALDIO			**BALDIO**	
RIESGOS FISICOS: **ESTA UBICADO EN UNA DE LAS ZONAS DE ALTO INDICE DELINCUENCIAL, LO CUAL INCREMENTA CON LA CANTIDAD DE TRANSEUNTE ALCOHOLICO DEBIDO A LA CERCANIA DE CERVECERIAS, CANTINAS Y PUNTO DE MICROBUSES CON DIRECCION AL NORTE,**				

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	90.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 6

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: **111**

N° DE LOTE: **04**

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y 5° CALLE PTE.**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO: **X**	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: **FABRICA DE CHOCOLATES GRANADA**				
SUR: **VIVIENDA PRIVADA**				
PONIENTE: **7° AV. NORTE**				
ORIENTE: **CENTRO DE SERVICIO DE AIRE ACONDICIONADO**				
DESCRIPCION DEL LOTE: **LA ALCALDIA INTERVINO EN LA COLOCACION DE MURO DE LAMINA DEBIDO A QUE LOS INDIGENTES LO OCUPABAN PARA HACER SUS NECESIDADES FISIOLOGICAS, Y**				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:		**X**	ELECTRICIDAD:	**X**
DESECHOS SOLIDOS:		**X**	AGUAS LLUVIAS:	**X**
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: **2° AVENIDA NORTE**				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: **2° AVENIDA NORTE**				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	270M2	DIMENSION	15X18M	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL		USO ANTERIOR		
BALDIO		**BALDIO**		
RIESGOS FISICOS: **DEBIDO A LA CERCANIA DE CERVECERIAS Y CANTINAS ES UNA ZONA DE ALTO INDICE DELINCUENCIAL.**				

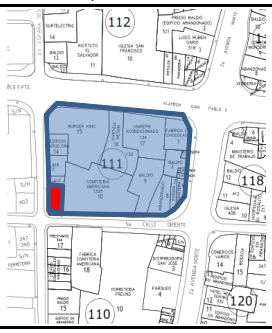
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	90.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 7

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:111
N° DE LOTE:11

INFORMACION GENERAL					
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y 5° CALLE PTE.**					
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		**PRIVADO:**	**X**	
GENERALIDADES DEL LOTE					
DESCRIPCION DE COLINDANCIA					
NORTE: **COLINDA CON EL EDIFICIO 410 EN ESTADO DE ABANDONO**					
SUR: **COLINDA CON LA 5TA CALLE ORIENTE**					
PONIENTE: **COLINDA CON LA CONFITERIA AMERICANA**					
ORIENTE: **COLINDA CON LA AVENIDA ESPAÑA**					
DESCRIPCION DEL LOTE: **SE ENCUENTRA CON NINGUN TIPO DE INTERVENCION**					
FACTIBILIDADES					
SERVICIOS BASICOS					
AGUA:	**X**		ELECTRICIDA	**X**	
DESECHOS SOLIDOS:	**X**		AGUAS LLUV	**X**	
INVASION DEL INMUEBLE					
SI		NO	**X**		
ACCESIBILIDAD					
VEHICULAR:					
CALLE PRINCIPAL: **5TA CALLE ORIENTE Y AVE. ESPAÑA**					
CALLE SECUNDARIA:					
AVENIDA:					
PASAJE:					
PEATONAL:					
CALLE PRINCIPAL:**5TA CALLE ORIENTE Y AVE. ESPAÑA**					
CALLE SECUNDARIA:					
AVENIDA:					
PASAJE:					
DETALLES TECNICO					
ÁREA LOTE:	**72 M2**	DIMENSION	**6X12 M**		
CUADRO COMPARATIVO					
USO ACTUAL			USO ANTERIOR		
BALDIO			**BALDIO**		
RIESGOS FISICOS: **DEBIDO ALA DELINCUENCIA DE LA ZONA Y LA CERCANIA DE CERVECERIAS ES UNA DE LAS ZONAS CONSIDERADAS DE INSEGURIDAD PARA EL CIUDADANO**					

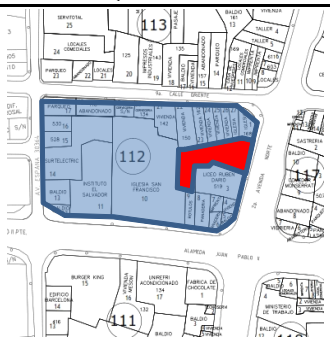
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	15	75.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 8

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: **112**

N° DE LOTE: **#2**

INFORMACION GENERAL			
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y 9° CALLE PTE.**			
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO: X	
GENERALIDADES DEL LOTE			
DESCRIPCION DE COLINDANCIA			
NORTE: **VIVIENDAS PRIVADAS**			
SUR: **EDIFICIO DEL LICEO DARIO**			
PONIENTE: **2° AVENIDA ROTA**			
ORIENTE: **IGLESIA SAN FRANCISCO**			
DESCRIPCION DEL LOTE: **ANTERIORMENTE SU USO HABITACIONAL DE LO CUAL SOLO QUEDA VESTIGIOS DE LA FACHADA PRINCIPAL Y ALGUNAS PAREDES EN SU INTERIOR, SE ENCUENTAR EN ABANDONO TOTAL**			
FACTIBILIDADES			
SERVICIOS BASICOS			
AGUA:		**X**	ELECTRICIDAD: **X**
DESECHOS SOLIDOS:		**X**	AGUAS LLUVIAS: **X**
INVASION DEL INMUEBLE			
SI		NO	X
ACCESIBILIDAD			
VEHICULAR:			
CALLE PRINCIPAL: **2DA AVENIDA NORTE**			
CALLE SECUNDARIA:			
AVENIDA:			
PASAJE:			
PEATONAL:			
CALLE PRINCIPAL: **2DA AVENIDA NORTE**			
CALLE SECUNDARIA:			
AVENIDA:			
PASAJE:			
DETALLES TECNICO			
ÁREA LOTE:	540 M2	DIMENSION:	30X18 M
CUADRO COMPARATIVO			
USO ACTUAL		USO ANTERIOR	
BALDIO		**HABITACIONAL**	
RIESGOS FISICOS: **EL UNICO RIESGO FISICO EN DEBIDO AL POCO TRAFICO PEATONAL DEL LUGAR, Y LA CERCANIA DE CERVECERIAS Y PUNTO DE MICROBUSES.**			

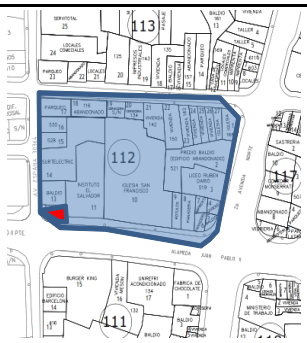
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	40	100.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 9

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA: 112

N° DE LOTE: 12

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **2° AV. NORTE Y JUAN PABLO 2DO**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO **X**	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: **COLINDA CON PREDIO BALDIO**				
SUR: **CON LA ALAMEDA JUAN PABLO 2DO.**				
PONIENTE: **COLINDA CON UNA EDIFICACION EN ABANDODONO, QUE ANTES FUNCIONABA COMO INSTITUTO EL SALVADOR**				
ORIENTE: **COLINDA CON LA AVENIDA ESPAÑA**				
DESCRIPCION DEL LOTE: **SE ENCUENTRA SIN INTERVENCION ALGUNA**				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X
DESECHOS S(	X		AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: **ALAMEDA JUAN PABLO 2DO.**				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL: ALAMEDA JUAN PABLO 2DO.				
CALLE PRINCIPAL:				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	*40 M2*	DIMENSION:	*5X8 M*	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL		USO ANTERIOR		
RIESGOS FISICOS: **SOLO SE OBSERVARON INDICES BAJOS DE DELICUENCIA**				

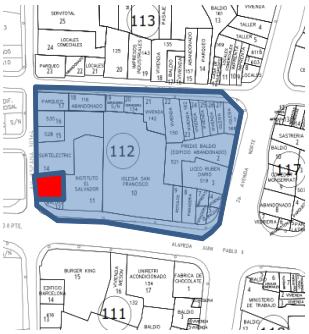
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	10	70.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 10

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:112

N° DE LOTE:13

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: AV. NORTE Y JUAN PABLO 2DO

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: **COLINDA CON SURTIELECTRICA**

SUR: CON ALAMEDA JUAN PABLO SEGUNDO

PONIENTE: **COLINDA CON EDIFICACION EN ABANDONO QUE FUNCIONABA COMO INSTITUTO EL**

ORIENTE**: COLINDA CON LA AVENIDA ESPAÑA**

DESCRIPCION DEL LOTE:

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X		ELECTRICIDA	X
DESECHOS SOLIDOS:		X	AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE			X	
SI		NO		X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: **AVENIDA ESPAÑA**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: **AVENIDA ESPAÑA**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA LOTE:	60 M2	DIMENSION:	6X10M

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA, DEBIDO A QUE NO ES MUY TRANSITADA

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	10	70.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 11

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA: 113
N° DE LOTE: 11

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **11 CALLE ORIENTE Y 11 AVE. NORTE**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: COLINDA CON UN TERRENO BALDIO				
SUR: COLINDA CON LA 9NA CALLE ORIENTE				
PONIENTE: COLINDA CON LOCLAES COMERCIALES				
ORIENTE: COLINDA CON PARQUEOS				
DESCRIPCION DEL LOTE:**NO HAY NINGUN TIPO DE INTERVENCION, APARENTEMENTE TIENE ALGUN TIPO DE PROPIETARIOS, LA ALCALDIA DE SAN SALVADOR SELLO EL PREDIO**				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X		AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: 9NA CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: 9NA CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	360 M	DIMENSION:	8.0X45 M	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL		USO ANTERIOR		
BALDIO		BALDIO		
RIESGOS FISICOS: **DELINCUENCIA DE LA ZONA, DEBIDO A QUE NO ES MUY TRANSITADA**				

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	40	100.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 12

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA:113

N° DE LOTE:15

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **11 CALLE ORIENTE Y 11 AVE. NORTE**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO X	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: VIVIENDA				
SUR: 9NA CALLE ORIENTE				
PONIENTE: VIVIENDA				
ORIENTE:VIVIENDA				
DESCRIPCION DEL LOTE: ACTUALMENTE SE ENCUENTRA ABANDONADO, EN EL PISO SE ENCUENTRAN PIEZAS DE UNA EDIFICIACION ANTIGUA FR TIPO HABITACIONAL				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X		AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: 9NA CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: 9NA CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	90 M	DIMENSION:	6X15 M	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL		USO ANTERIOR		
BALDIO		HABITACIONAL		
RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA, DEBIDO A LOS TIPOS DE COMERCIO				

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	10	70.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 15

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA: 113

N° DE LOTE:32

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **11 CALLE ORIENTE Y 11 AVE. NORTE**				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO	X
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: 11 CALLE ORIENTE				
SUR:COLINDA CON PREDIO BALDIO				
PONIENTE: COLINDA CON TALLERES				
ORIENTE: COLINDA CON BODEGA				
DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X		AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO		X
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL:11 CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: 11 CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA LOTE:	300 M2	DIMENSION:	12X25M	
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL			USO ANTERIOR	
BALDIO			BALDIO	
RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA,				

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	90.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 14

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:115

N° DE LOTE:04

INFORMACION GENERAL			
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **13 CALLE ORIENTE Y 2 AVE. NORTE**			
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO	X

GENERALIDADES DEL LOTE
DESCRIPCION DE COLINDANCIA
NORTE: COLINDA CON TALLER
SUR:COLINDA CON 7 CALLE ORIENTE
PONIENTE: COLINDA CON 2 AVE NORTE
ORIENTE: COLINDA CON CASA DE HUESPEDES
DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION

FACTIBILIDADES					
SERVICIOS BASICOS					
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X	
DESECHOS S	X		AGUAS LLUV	X	
INVASION DEL INMUEBLE					
SI		NO		X	

ACCESIBILIDAD
VEHICULAR:
CALLE PRINCIPAL: 7 CALLE ORIENTE
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:
PEATONAL:
CALLE PRINCIPAL:7 CALLE ORIENTE
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:

DETALLES TECNICO			
ÁREA LOTE:	300 M2	DIMENSION:	12X25M

CUADRO COMPARATIVO	
USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA,

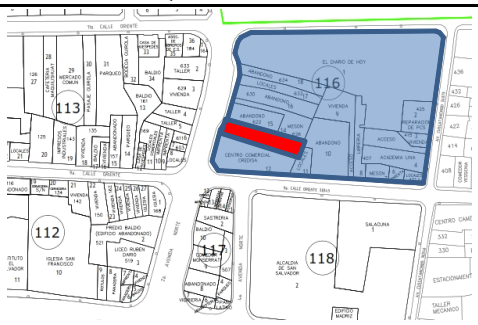
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	15	75.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 15

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:116
N° DE LOTE:13

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **11 CALLE ORIENTE Y AVE. CUSCATANCINGO**			
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA
NORTE: COLINDA CON Mesón Y TERRENO EN ABANDONO
SUR:COLINDA CON CENTRO COMERCIAL CREDISA
PONIENTE: COLINDA CON LOCALES COMERCIALES
ORIENTE: COLINDA CON AVENIDA ESPAÑA
DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS					
AGUA:	X			ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X			AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE					
SI			NO		X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:
CALLE PRINCIPAL: CALLE CUSCATANCINGO
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:
PEATONAL:
CALLE PRINCIPAL:CALLE CUSCATANCINGO
CALLE SECUNDARIA:
AVENIDA:
PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA LOTE:	300 M2	DIMENSION:	12X25M

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
VIVIENDA	BALDIO

RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA,

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

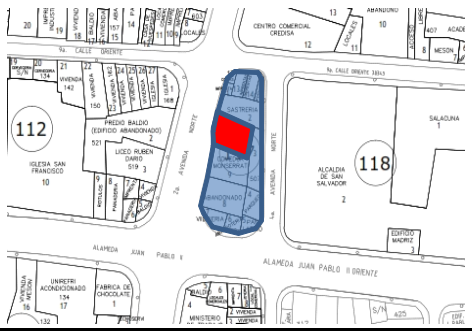
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	90.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 16

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA:117

N° DE LOTE:10

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE:	**2 AVENIDA NORTE Y ALAMEDA JUAN PABLO 2DO**		
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: COLINDA CON SASTRERIA

SUR:COLINDA CON COMEDOR

PONIENTE: COLINDA VIVIENDA

ORIENTE: COLINDA 2DA AVE. NORTE

DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X	ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X	AGUAS LLUV	X

INVASION DEL INMUEBLE			
SI		NO	X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: ALAMEDA JUAN PABLO 2 DO

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL:ALAMEDA JUAN PABLO 2 DO

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA LOTE:	300 M2	DIMENSION:	12X25M

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	90.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 17

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:118

N° DE LOTE:12

INFORMACION GENERAL					
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **ALAMEDA JUAN PABLO 2DO Y 4 AVENIDA NORTE**					
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO	X	
GENERALIDADES DEL LOTE					
DESCRIPCION DE COLINDANCIA					
NORTE: COLINDA CON MINISTERIO DE TRABAJO					
SUR:COLINDA CON COMERCIO					
PONIENTE: COLINDA 2DA AVE. NORTE					
ORIENTE: COLINDA CON COMERCIO					
DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION					
FACTIBILIDADES					
SERVICIOS BASICOS					
AGUA:	X		ELECTRICIDA	X	
DESECHOS S	X		AGUAS LLUV	X	
INVASION DEL INMUEBLE					
SI		NO		X	
ACCESIBILIDAD					
VEHICULAR:					
CALLE PRINCIPAL: 2 DA. AVENIDA NORTE					
CALLE SECUNDARIA:					
PASAJE:					
PEATONAL:					
CALLE PRINCIPAL: 2 DA. AVENIDA NORTE					
CALLE SECUNDARIA:					
AVENIDA:					
PASAJE:					
DETALLES TECNICO					
ÁREA LOTE:	300 M2		DIMENSION:	12X25M	
CUADRO COMPARATIVO					
USO ACTUAL			USO ANTERIOR		
BALDIO			BALDIO		
RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA					

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	35	95.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 18

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:118
N° DE LOTE:5

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE:	ALAMEDA JUAN PABLO 2DO Y 4 AVENIDA NORTE		
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: COLINDA CON ALAMEDA JUAN PABLO SEGUNDO

SUR: COLINDA MINISTERIO DE TRABAJO

PONIENTE: COLINDA 2DA AVE. NORTE

ORIENTE: COLINDA CON COMERCIO

DESCRIPCION DEL LOTE: EL LOTE SE ENCUENTRA SIN NINGUN TIPO DE INTERVENCION

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X	ELECTRICIDA	X
DESECHOS S	X	AGUAS LLUV	X
INVASION DEL INMUEBLE			
SI		NO	X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: ALAMEDA JUAN PABLO 2 DO

CALLE SECUNDARIA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: ALAMEDA JUAN PABLO 2 DO

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA LOTE:	70.0 M2	DIMENSION:	10X7M

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: DELINCUENCIA DE LA ZONA

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

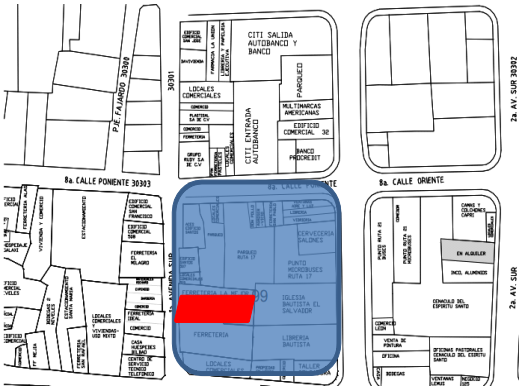
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	10	70.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 21

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 129

N° DE LOTE: 13

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE:SE UBICA AL NORTE: 1a CALLE PONIENTE, AL ESTE CON AVENIDA MORAZAN; AL SUR: CON LA CALLE ARCE Y AL OESTE CON 1a AV NORTE

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: FERRETERIA LA MEJOR

SUR: FERRETERIA

PONIENTE: IGLESIA BAUTISTA EL SALVADOR

ORIENTE: 1a AV, SUR

DESCRIPCION DEL LOTE: el lote se encuentra en una zona de uso mixto en su mayoria comercial, lote medianero con perimetro cubierto por laminas y ceca de malla ciclon el terreno se aprecia rustico y maleza.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:		SI	AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: 10a CALLE PONIENTE

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: 1a AV. SUR

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: 10a CALLE PONIENTE

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: 1a AV. SUR

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	459.67 m2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
baldio	baldio

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICOS: se encuentra en una zona altamente comercial,representa riesgo a peatones por que el perimetro cubierto de laminas estan mohosas y desprendidads ademas de promontorio de basura.

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	30	73%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	10	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	0	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 26

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 150

N° DE LOTE: 1

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **6° CALLE ORIENTE Y 8° AV. SUR**

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO: X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: **CALLE 6° calle ote.**

SUR: **TERRENO BALDIO**

PONIENTE: **8° AV. SUR**

ORIENTE: **CENTRO ELECTRONICO**

DESCRIPCION DEL LOTE: **EL LOTE NO PRESENTA NINGUN TIPO DE INTERVENCION**

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:		X	ELECTRICIDA	X
DESECHOS SOLIDOS:		X	AGUAS LLUVIAS:	X

INVASION DEL INMUEBLE			
SI		NO	X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: **6° CALLE ORIENTE**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: **6° CALLE ORIENTE**

CALLE SECUNDARIA: **8° AV. SUR**

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA:	

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	**BALDIO**

RIESGOS FISICOS: **PROBLEMAS CON LA DELINCUENCIA DEBIDO A LAS ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN ALGUNOS LUGARES**

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	35	93.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 27

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA:150

N° DE LOTE:2

INFORMACION GENERAL

DIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **6° CALLE ORIENTE Y 8° AV. SUR**

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO: X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: **LOTE BALDIO**

SUR: **LOTE BALDIO**

PONIENTE: **8° AV. SUR**

ORIENTE: **ESCUELA REPUBLICA DE COSTA RICA**

DESCRIPCION DEL LOTE: **EL LOTE NO PRESENTA NINGUN TIPO DE INTERVENCION**

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X		ELECTRICIDAD:	X
DESECHOS SOLIDOS:	X		AGUAS LLUVIAS:	X

INVASION DEL INMUEBLE

SI		NO	X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: **8° AV. SUR**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: **8° AV. SUR**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA LOTE:	810 M2	DIMENSION	30X27 M

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

RIESGOS FISICOS: **PROBLEMAS CON LA DELINCUENCIA DEBIDO A LAS ACTIVIDADES QUE SE REALIZAN EN ALGUNOS LUGARES**

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	40	100.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 28

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA:150

N° DE LOTE:3

INFORMACION GENERAL					
DIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **6° CALLE ORIENTE Y 8° AV. SUR**					
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO: X		
GENERALIDADES DEL LOTE					
DESCRIPCION DE COLINDANCIA					
NORTE: **TERRENO BALDIO**					
SUR: **COMEDOR**					
PONIENTE: **8° AV. SUR**					
ORIENTE: **CONDOMINIO LIBERTAD**					
DESCRIPCION DEL LOTE: **SE ENCUENTRA EN TOTAL ABANDONO, HA SIDO OCUPADO COMO BOTADERO DE RIPIO Y BASURA, ES UN FOCO DE DELINCUENCIA**					
FACTIBILIDADES					
SERVICIOS BASICOS					
AGUA:		X	ELECTRICIDAD:	X	
DESECHOS SOLIDOS:		X	AGUAS LLUVIAS:	X	
INVASION DEL INMUEBLE					
SI		NO	X		
ACCESIBILIDAD					
VEHICULAR:					
CALLE PRINCIPAL: 8° AV. SUR					
CALLE SECUNDARIA:					
AVENIDA:					
PASAJE:					
PEATONAL:					
CALLE PRINCIPAL: 8° AV. SUR					
CALLE SECUNDARIA:					
AVENIDA:					
PASAJE:					
DETALLES TECNICO					
ÁREA LOTE:	570 M2	DIMENSION	30X19 M		
CUADRO COMPARATIVO					
USO ACTUAL			USO ANTERIOR		
BALDIO			**BALDIO**		
RIESGOS FISICOS: **SOLO DE TIPO SOCIAL YA QUE EL TERRENO NO SE ENCUENTRA PROTEGIDO Y CUALQUIER INDIGENTE ACCESA.**					

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	**DESCRIPCION**	**PONDERACION**		**TOTAL OBTENIDO**
		% ESTIMADO	**%OBTENIDO**	
1	AREA PROYECTABLE	40	35	95.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 29

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA:152
N° DE LOTE:15

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: **10° CALLE ORIENTE Y 8° AV. SUR**

TIPO DE PROPIETARIO: PUBLICO | PRIVADO: X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA

NORTE: **10° CALLE PONIENTE**

SUR: **COMPLEJO PARQUE DEPORTIVO**

PONIENTE: **LABORATORIOS PAILL**

ORIENTE: **EDIFICACION ABANDONADO**

DESCRIPCION DEL LOTE:

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X	ELECTRICIDAD:	X
DESECHOS SOLIDOS:	X	AGUAS LLUVIAS:	X

INVASION DEL INMUEBLE

SI		NO	X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: **10° CALLE ORIENTE**

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: 10° CALLE ORIENTE

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA:

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA:

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR

RIESGOS FISICOS: **LOTE SE ENCUENTRA DESPROTEGIDO, NO HA TENIDO INTERVENCION POR PARTE DE LA ALCALDIA, SE PUDO OBSERVAR QUE ES UN FOCO DE INFECCION YA QUE CUALQUIER INDIGENTE INGRESA AL LUGAR.**

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	20	78.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 30

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:156

N° DE LOTE:13

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: 2° CALLE ORIENTE Y 10° AV. SUR				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO: X	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: 2° CALLE ORIENTE				
SUR: 4° CALLE ORIENTE				
PONIENTE: PARQUEO PRIVADO				
ORIENTE: PARQUEO PRIVADO				
DESCRIPCION DEL LOTE: SE ENCUENTRA EN TOTAL ABANDONO, FUE COLINDADO CON MAYA CICLON PARA EVITAR QUE INDIGENTES INGRESARAN AL LUGAR.				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:		X	ELECTRICIDAD:	X
DESECHOS SOLIDOS:		X	AGUAS LLUVIAS:	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: 2° CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: 2° CALLE ORIENTE				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA:				
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL		USO ANTERIOR		
RIESGOS FISICOS:				

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	10	68.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 31

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA:156

N° DE LOTE:15

INFORMACION GENERAL				
DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: 2° CALLE ORIENTE Y 10° AV. SUR				
TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO		PRIVADO	
GENERALIDADES DEL LOTE				
DESCRIPCION DE COLINDANCIA				
NORTE: **2° CALLE ORIENTE Y 10° AV. SUR**				
SUR: CERVECERIA				
PONIENTE: PARQUEO				
ORIENTE:				
DESCRIPCION DEL LOTE:				
FACTIBILIDADES				
SERVICIOS BASICOS				
AGUA:		X	ELECTRICIDAD:	X
DESECHOS SOLIDOS:		X	AGUAS LLUVIAS:	X
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	
ACCESIBILIDAD				
VEHICULAR:				
CALLE PRINCIPAL: **2° CALLE ORIENTE Y 10° AV. SUR**				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
PEATONAL:				
CALLE PRINCIPAL: **2° CALLE ORIENTE Y 10° AV. SUR**				
CALLE SECUNDARIA:				
AVENIDA:				
PASAJE:				
DETALLES TECNICO				
ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA:				
CUADRO COMPARATIVO				
USO ACTUAL			USO ANTERIOR	
BALDIO			**BALDIO**	
RIESGOS FISICOS: SOLO DE TIPO SOCIAL SE ENCUENTRA DEBIÓ A LA CERCANIA DE CERVECERIAS.				

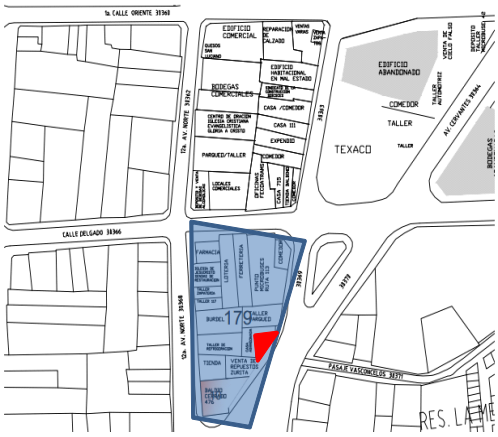
ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS				
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	15	73.0%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 40

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 179

N° DE LOTE: 08

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: SE UBICA AL NORTE: CALLE DELGADO, AL ESTE CON AVENIDA CERVANTES; AL SUR: CON LA 2a CALLE ORIENTE Y AL OESTE CON LA 12 a AVENIDA NORTE

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: CON CASA ABANDONADA

SUR: VENTA DE REPUESTOS ZURITA

PONIENTE: 12 AV NORTE

ORIENTE: CASA ABANDONADA

DESCRIPCION DEL LOTE: el lote se encuentra en una zona de uso mixto en su mayoria comercial, se encuentra en abandono y descuido, lleno de maleza y basura, aunque su perimetro esta cubierto por madera y alambrado de puas, se presume hubo una edificacion pues pueden aun verse escombro o el lote ha sido usado como botadero.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	X	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:		SI	AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	NO	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL:	CALLE DELGADO
CALLE SECUNDARIA:	
AVENIDA:	14a AV. NORTE
PASAJE:	

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL:	CALLE DELGADO
CALLE SECUNDARIA:	
AVENIDA:	14a AV. NORTE
PASAJE:	

DETALLES TECNICO

ÁREA	50.12 M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	BALDIO

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICO: la maleza alta provoca proliferacion de zancudos y el estar semi abierto lo hace facil para la la acumulacion de basura y desperdicios, el alambrado de puas es un peligro para los peatones..

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	25	75%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	10	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	0	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 41

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 179

N° DE LOTE: 10

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE:NORTe CALLE DELGADO, AL ESTE CON AVENIDA CERVANTES; AL SUR: CON LA 2a CALLE ORIENTE Y AL OESTE CON LA 12 a AVENIDA NORTE.

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: CON TALLER ZURITA

SUR: 2a CALLE ORIENTE

PONIENTE: 12 AV NORTE

ORIENTE: 2 CALLE ORIENTE

DESCRIPCION DEL LOTE: Lote esquinero con perimetro en lamina ondulada como cercado, en descuido, con malez y basura .

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:	SI		AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	X	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: 2a CALLE ORIENTE

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: 12a AV. NORTE

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: 2a CALLE ORIENTE

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: 12a NORTE

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	261.07 M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICOS: Perimetro cubierto por lamina ondulada, el descuido del lote representa un riesgo por la proliferacion de zancudo por el crecimiento de maleza que a la vez genera daño en la lamina que sirve como cercado lo que representa un riesgo para los peatones que circulan por la acera.

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

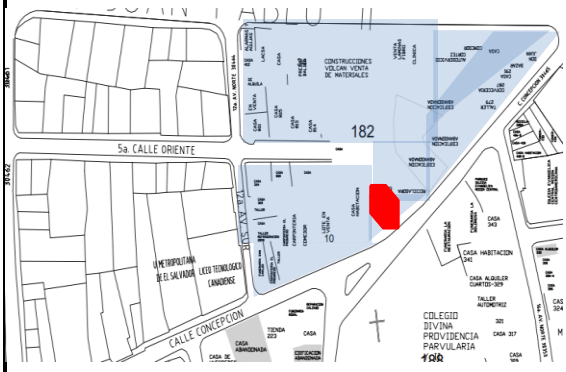
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	25	65%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	5	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	10	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	0	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 42

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 182

N° DE LOTE: 08

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: NORTE: AV. JUAN PABLO II, AL ESTE Y SUR CON CALLE CONCEPCION; Y AL OESTE CON 12a AV SUR

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: CONCTTRUCCIONES VOLCAN

SUR: CALLE CONCEPCION

PONIENTE: RECICLADORA

ORIENTE: VIVIENDA

DESCRIPCION DEL LOTE: Lote delimitado por pretil perimetral y lamina sobrepuesta colocacion reciente , por presentarse anteriormente de facil acceso, antes edificado, en descuido , Afectado por la reclicladora del lado poniente.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:	SI		AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO	SI	

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: CALLE CONCEPCION

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV. JUAN PABLO II

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: CALLE CONCEPCION

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV. JUAN PABLO II

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	667.31 M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
baldio	Habitacional

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICOS: al ser de facil acceso es refugio de delincuentes e indigentes, ademas de proliferacion de zancudos y roedores, utilizado como botadero de de basura, zona con presencia delincuencial alta.

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

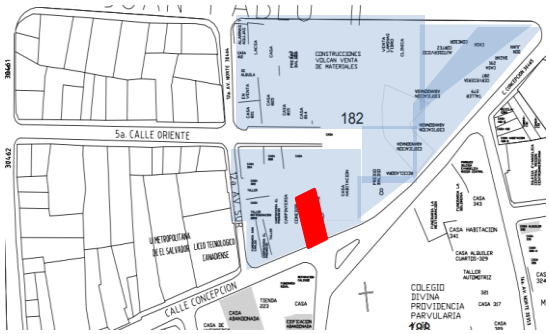
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	35	91%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	8	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	15	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	3	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA

ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

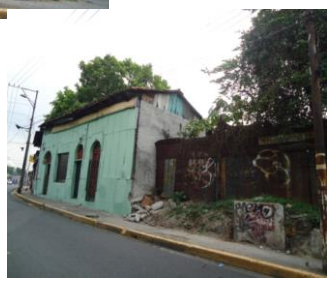
FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 43

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE





N° DE CUADRA: 182

N° DE LOTE: 10

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE:NORTE: AV. JUAN PABLO II, AL ESTE Y SUR CON CALLE CONCEPCION; Y AL OESTE CON 12a AV SUR

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: VIVIENDA

SUR: CALLE CONCEPCION

PONIENTE: CASA EN ABANDONO

ORIENTE: COMEDOR

DESCRIPCION DEL LOTE: Lote delimitado por lamina , en descuido y Se aprecian escombros de antigua edificacion existente.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:	SI		AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO		X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL: CALLE CONCEPCION

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV.JUAN PABLO II

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL: CALLE CONCEPCION

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV. JUAN PABLO II

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	145.80M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
BALDIO	Habitacional

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios originales y descuido del mismo.

RIESGOS FISICOS: es refugio de delincuentes e indigentes, ademas de proliferacion de zancudos y roedores, utilizado como botadero de de basura.

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

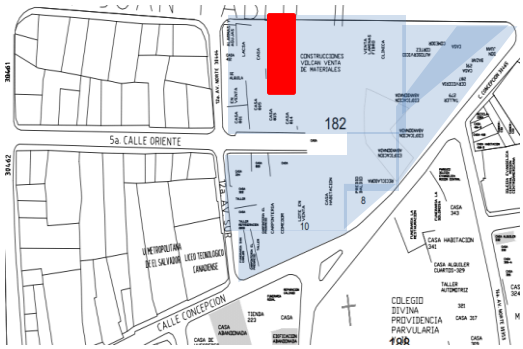
ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	25	72%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	7	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	20	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	10	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	5	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	

UFG
UNIVERSIDAD FRANCISCO GAVIDIA
Tecnología, Humanismo y Calidad

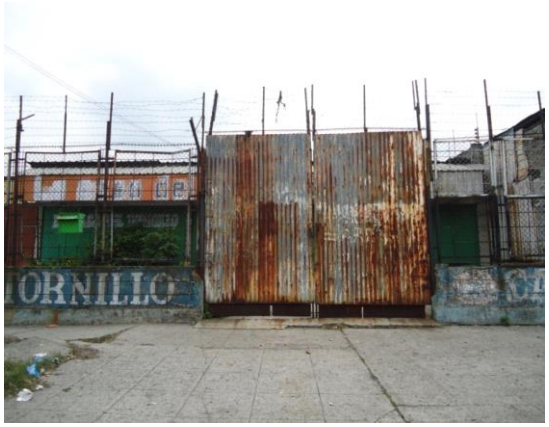
ACTUALIZACION DE USOS DE SUELO CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR

FICHA INFORMATIVA DE LOTE BALDIO 44

ESQUEMA DE UBICACIÓN:



ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE



N° DE CUADRA: 182

N° DE LOTE: 34

INFORMACION GENERAL

DIIRECCION DE INMUEBLE O LOTE: 9NORTE: AV. JUAN PABLO II, AL ESTE Y SUR CON CALLE CONCEPCION; Y AL OESTE CON 12a AV SUR

TIPO DE PROPIETARIO:	PUBLICO	PRIVADO:	X

GENERALIDADES DEL LOTE

DESCRIPCION DE COLINDANCIA:

NORTE: CON LA AV. JUAN PABLO II

SUR: VIVIENDA

PONIENTE: CONSTRUCCIONES EL VOLCAN

ORIENTE: VIVIENDA

DESCRIPCION DEL LOTE: lote medianero con construuido y en matenimiento, mas no habitado.

FACTIBILIDADES

SERVICIOS BASICOS

AGUA:	SI	ELECTRICIDAD:	SI	
DESECHOS SOLIDOS:	SI		AGUAS LLUV	SI
INVASION DEL INMUEBLE				
SI		NO		X

ACCESIBILIDAD

VEHICULAR:

CALLE PRINCIPAL:

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV. JUAN PABLO SEGUNDO

PASAJE:

PEATONAL:

CALLE PRINCIPAL:

CALLE SECUNDARIA:

AVENIDA: AV. JUAN PABLO SEGUNDO

PASAJE:

DETALLES TECNICO

ÁREA	487.27 0M2

CUADRO COMPARATIVO

USO ACTUAL	USO ANTERIOR
baldio	Habitacional

CAUSA DEL CAMBIO DE USO (SI FUESE SI): Abandono del Inmueble por propietarios, aun se conserva y es mantenido.

RIESGOS FISICOS: no presenta

ANALISIS DE PREDIOS BALDIOS

ITEM	DESCRIPCION	PONDERACION		TOTAL OBTENIDO
		% ESTIMADO	%OBTENIDO	
1	AREA PROYECTABLE	40	25	77%
2	ACCESIBILIDAD PEATONAL	10	10	
3	ACCESO A SERVICIOS BASICOS	25	25	
4	TOPOGRAFIA DEL TERRENO	15	12	
5	CERCANIA CON INSTITUCIONES DE SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL Y EDUCATIVAS	5	0	
6	ACCESIBILIDAD CON RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO	5	5	