

**UNIVERSIDAD CENTROAMERICANA
“JOSÉ SIMEÓN CAÑAS”**



**REACTIVACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR
PROYECTO BARRIO SAN ESTEBAN**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PREPARADO PARA LA
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**

**PARA OPTAR AL GRADO DE
ARQUITECTO**

**POR
JOSÉ ALFREDO GARCÍA ORELLANA
JOSÉ EDUARDO PORTILLO QUEVEDO**

**OCTUBRE 2005
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.**

RECTOR
JOSÉ MARIA TOJEIRA, S.J.

SECRETARIO GENERAL
RENE ALBERTO ZELAYA

DECANO DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA
CELINA PÉREZ RIVERA

COORDINADOR DE LA CARRERA DE ARQUITECTURA
RICARDO RAMOS

DIRECTOR DEL TRABAJO
ROBERTO DADA

LECTOR
JORGE HENRÍQUEZ

AGRADECIMIENTOS

Al más grande arquitecto que haya conocido, que ha estado conmigo siempre, al que nadie puede igualar la obra de sus manos, al que me creó y me permitió llegar hasta aquí, a Dios gracias.

A mis padres por su amor y apoyo incondicional, por enseñarme a superarme cada día mas, a mis hermanos por su ánimo constante, -Luiso gracias por el soporte técnico!,-
Krissia gracias por estar conmigo todo este tiempo te amo.

Eduardo, gracias por compartir este trabajo conmigo, los desvelos, la comida, los enojos, las regañadas, etc. Pero sobre todo la satisfacción que ya llegamos al final.

Al Arq. Samayoa por darnos la oportunidad de tener nuestro centro de operaciones en la oficina, sin su apoyo esto hubiera sido más difícil.

A mis compañeros y amigos de la universidad, gracias por compartir conmigo estos años, a los del taller, a los desvelados, a los que me han dado animo todo este tiempo, a los que me ayudaron con todo... gracias por sus críticas, por sus maquetas, por sus sonrisas, por su amistad.

A los que se esforzaron al máximo por compartir sus conocimientos conmigo y hacerme crecer, a los que aman la arquitectura y el arte de enseñar, a mis profesores, los mejores que he tenido en todo este tiempo.

A todos los que se interesaron en mí... a los que me han ofrecido su ayuda, su animo, a los que se alegran por mí, a los que me visitan y comparten conmigo, a los de la iglesia y mis amigos,... a todo el que de alguna manera me ha apoyado ¡¡¡gracias de todo corazón!!!

ALFREDO GARCIA

Gracias a Dios, a mi madre, familia y amigos.

EDUARDO P. QUEVEDO

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN CAPITULO 1

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La rehabilitación del Centro Histórico en las ciudades es en la actualidad uno de los principales objetivos buscados por los urbanistas modernos, ya que con esto se garantiza la polivalencia de sus funciones urbanas, administrativa, residencial, cultural, comercial, turística, recreativa y simbólica, efectuando así una intervención que detenga de manera definitiva el proceso de deterioro y permita su regeneración y revitalización. La recuperación del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) inicia con la aparición de estudios que especifican escuetamente, en un principio, la necesidad de rescatar el valor patrimonial de nuestras ciudades y que van desde proyectos regionales tales como PLAMADUR y METROPLAN80, hasta proyectos más específicos como el plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador y estudios de ONG's. San Salvador ha acumulado paulatinamente una serie de problemas urbanos frecuentes en ciudades de su misma magnitud. En particular, el centro de la ciudad, que multiplica el caos urbano y social, se ha convertido en un gran mercado informal y en Terminal de transporte urbano, con un alto grado de inseguridad.

OBJETIVO

El objetivo principal del trabajo de graduación será el análisis y desarrollo de una intervención de carácter urbano, factible y modelo precursor para el rescate del centro histórico de San Salvador, **por medio** de una propuesta puntual e integral que se una a esfuerzos conjuntos realizados por diferentes actores en pro de la **reactivación** de la vivienda en el CHSS.

La propuesta considera la selección de una pieza urbana para el desarrollo de un anteproyecto de vivienda por medio del análisis de los planteamientos y conclusiones, resultados de proyectos estratégicos utilizados como antecedentes, luego se analizarán las piezas candidatas en sus diferentes aspectos, diagnosticando a la más factible, según el tipo de intervención a realizar partiendo de las tres posibles, implementación, rehabilitación y reciclaje, para luego enfocarnos en el objetivo general.

SITUACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Desde los años 60's hasta los 70's se ha venido observando como el centro comercial de la ciudad capital ha desarrollado un proceso de deterioro físico y social, ya que la empresa privada optó por no realizar, por un lado inversiones para el mantenimiento de las edificaciones, y por otro, de construcción de nuevas edificaciones.

En la década de los 80's, en el marco del conflicto armado en el país y los desplazamientos de la población hacia sitios más seguros y en busca de trabajo, muchas familias se movilizaron hacia el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), y ante la imposibilidad de encontrar empleos en el sector formal de la economía, optaron por el comercio informal, lo que provocó una invasión masiva de lo que se conoce ya como Distrito Comercial Central (DCC), ya que el antiguo centro comercial fue rebasado por el crecimiento de este tipo de comercio, situación que se agudizó a extremos críticos, por lo que los establecimientos comerciales más importantes del país emprendieron la huida del centro por el establecimiento de una serie de sucursales en los principales centros

comerciales construidos fuera del DCC, en zonas que socialmente, les daban más prestigio por la seguridad que brindaban.

En la década del 80's, el terremoto del 10 de octubre de 1986, fue el factor detonante, que profundizó el proceso de deterioro físico y social del DCC; del total de edificaciones que se localizaban en el distrito, únicamente el 8.9% no se deterioraron, la mayoría de mesones se destruyeron, lo que provocó el despoblamiento del centro de la ciudad. Además existen todavía edificios completamente dañados que no se han demolido y predios baldíos sin utilizar o subutilizadas, a esto se suman una serie de problemas tales como:

- Congestionamiento vehicular
- Proliferación del comercio informal
- Inseguridad ciudadana
- Contaminación ambiental
- Deterioro del patrimonio histórico
- Redes de servicios básicos obsoletas
- Deterioro de las edificaciones
- Predios baldíos

ACTORES INVOLUCRADOS

La vivienda es uno de los principales usos que le da vida a la ciudad y aporta gran riqueza a la dinámica urbana debido a los diferentes intereses que participan en su reactivación, por lo cual es necesario hacer coincidir a dichos intereses y que las soluciones aportadas den respuesta a los mismos. La identificación de los actores involucrados dentro de los procesos urbanos es una variable muy importante señalada por la planificación estratégica y que últimamente ha tomado protagonismo dentro de la planificación de proyectos enmarcados por una intervención en un entorno urbano existente con diferentes condiciones de desarrollo y limitantes. Esto apunta a que para conducir a una propuesta más cercana a la realidad se necesita un esfuerzo de cooperación entre las siguientes partes:

- GOBIERNO CENTRAL.
- GOBIERNO MUNICIPAL (ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR)
- ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES (ONG'S)
- EMPRESA PRIVADA
- CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE SAN SALVADOR (CDSS)
- PROPIETARIOS
- USUARIOS

CONSIDERACIONES PARA LA VIVIENDA EN ALTURA

Existen una serie de opiniones por parte de los usuarios que viven o piensan vivir en un edificio, las cuales las podemos clasificar como ventajas o desventajas

VENTAJAS

Entre las ventajas de residir en Vivienda en Altura los actuales habitantes externaron lo siguiente: Entre los residentes de vivienda en altura el 35% opina que hay mas privacidad y limpieza; otro 35% externó que les era igual o indiferente; a un 15% le pareció más fresco; un 10% dijo que es más tranquilo e inclusive un 5% opinó que no les afectan los problemas de alcantarillas. Mientras que la opinión acerca de los residentes en mesones y casas unifamiliares contabilizó que el 36% considera que hay privacidad; un 22% externa que es más fresco y mejor panorama; un 21% no le encuentra ninguna ventaja; un 14% opinó que la ventaja para ellos la centraban en que sería de su propiedad el apartamento a comprar, y para un 7% encontró que sería una vivienda digna

DESVENTAJAS

Las desventajas externadas por los actuales residentes de la vivienda en altura en el Centro Histórico de San Salvador están: un 15% considera que no se puede tener jardines ni mascotas; un 20% no le encuentra ventajas; un 10% expresa que hay menos seguridad; un 10% expone, que es peligroso por los temblores; además otro 10% manifiesta que los espacios son reducidos, también otro 10% manifestó que las gradas y balcones son inseguros; asimismo, expusieron las razones adicionales siguientes:

- | | |
|--|----|
| ▪ Muy alta | 5% |
| ▪ No hay donde tender la ropa | 5% |
| ▪ Hay que subir muchas gradas | 5% |
| ▪ No hay suficiente espacio para ampliaciones | 5% |
| ▪ Hay problema con el agua por dificultad en subir | 5% |

RESUMEN CAPITULO 2

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

DELIMITACIÓN DE LOS NIVELES DE ANÁLISIS

Al desarrollar un proyecto o una intervención en la ciudad en la cual se espera un beneficio común a cierto sector geográfico, es necesario utilizar como método de análisis, el establecimiento de niveles de estudio o escalas en las que se manejarán los diferentes elementos que rodean al proyecto; para ello se establecen tres escalas en las que se trabajarán los análisis:

- ZONA DE ESTUDIO (nivel macro)
- ENTORNO INMEDIATO (nivel intermedio)
- ÁREA DE ACTUACIÓN (nivel micro)

ESTRATEGIA

La creación de un proyecto mixto de vivienda en altura y servicios comerciales, capaz de causar un impacto seguro por medio de la densificación, promoviendo en conjunto la rehabilitación y el reciclaje de edificios existentes para vivienda; así como la creación de espacios públicos y equipamiento urbano. Por medio de propuestas arquitectónicas innovadoras que permitan la repetición o aplicación de los parámetros generales de diseño en los diferentes espacios vacíos identificados en la trama urbana del Barrio San Esteban.

RESUMEN CAPITULO 3

CONCEPTUALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

En el capítulo tres, denominado CONCEPTUALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA, se desarrollan los temas de función, forma y técnica, es decir, a este nivel ya se tiene un esbozo de anteproyecto arquitectónico como resultado de los análisis de los capítulos anteriores, y la finalidad de éste es pulir la forma mediante la adición de elementos que dan carácter al volumen, en la parte de función se corrigen posibles conflictos en cuanto a áreas y circulaciones internas en el proyecto y por último la técnica o tecnología es la definición de los métodos, técnicas y sistemas que se emplearán para la ejecución del proyecto como tal.

RESUMEN CAPITULO 4

ANTEPROYECTO

El capítulo cuatro es la conclusión del trabajo, la cual se presenta por medio del anteproyecto final, tanto en imagen y volumetría como también a nivel técnico (planos arquitectónicos), además se presenta un breve análisis de costos aproximado al valor que el inmueble puede tener en este periodo temporal.

Agradecimiento			
Resumen ejecutivo			
Índice General			
Índice de siglas			
Índice de mapas			
Índice de tablas			
Índice de figuras y laminas			
■ CAPITULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA			
1. Definición del Problema	I	4. Área de Actuación	49
1.1. Justificación	III	4.1. Estrategia a Desarrollar	59
1.2. Objetivos	IV	4.2. Áreas prioritarias de intervención	52
1.2.1. Objetivo General	V	4.3. Delimitación del Área de Actuación	56
1.2.2. Objetivos Específicos	VI		
1.3. Límites	VII	■■■ CAPITULO III CONCEPTUALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA	58
1.4. Alcances	1	5. Reactivación de vivienda en el Área de Actuación	59
1.5. Metodología	2	5.1. Esbozo de Modelo de Gestión	59
2. Marco de Referencia	2	6. Descripción del Proyecto	62
2.1. Conceptos: reciclaje, reactivación, renovación, nueva vivienda	2	6.1. Contexto (Análisis del Sitio)	62
2.2. Situación del Centro Histórico	3	6.2. Función	71
2.3. Actores Involucrados	3	6.2.1. Programa arquitectónico	71
2.4. La Vivienda: situación actual a nivel de Centro Histórico	3	6.2.2. Matriz de relación de espacios	72
2.5. Planes de Desarrollo en el Centro Histórico de San Salvador	3	6.3. Forma	72
2.5.1. PLAMADUR (enfoque general)	4	6.3.1. Conceptualización del diseño	73
2.5.2. Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador	6	6.4. Técnica	90
2.5.3. Otros Estudios	6	6.4.1. Descripción de la tecnología empleada	90
2.5.4. Peritaje exploratorio (Apoyo Urbano)	10		
	13	■■■■ CAPITULO IV ANTEPROYECTO	92
■■ CAPITULO II ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO	15	7. Propuesta Arquitectónica	93
3. Análisis	27	7.1. Planos Arquitectónicos	93
3.1. Delimitación de niveles de análisis: conceptos a utilizar	27	7.2. Imagen del Proyecto	111
3.2. Zona de Estudio	29	7.3. Costos	120
3.2.1. Delimitación Geográfica y Criterios de selección:	29	Bibliografía	122
3.3. Entorno Inmediato	32		
3.3.1. Delimitación Geográfica	33		
3.3.2. Ambiente Social	34		
3.3.3. Ambiente Natural	34		
3.3.4. Usos del Suelo	35		
3.3.5. Estructura Vial	41		

SIGLAS

AMPES	Asociación de Medianos y Pequeños Empresarios
AMSS	Área Metropolitana de San Salvador
ANDA	Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados
CASALCO	Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción
CEPEDES	Centro de Estudios Para el Desarrollo Sustentable
CDSS	Corporación par el Desarrollo de San Salvador
CHF	Cooperative Housing Foundation (Fundación para la Vivienda Cooperativa)
CHSS	Centro Histórico de San Salvador
COAMSS	Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador
CONCULTURA	Consejo Nacional para la Cultura y el Arte
CORSATUR	Corporación Salvadoreña de Turismo
DCC	Distrito Comercial Central
DOE	Departamento de Organización del Espacio
FENADESAL	Ferrocarriles Nacionales de El Salvador
FODA	Fortalezas Oportunidades Debilidades y Amenazas
FUNDASAL	Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima
OCH	Oficina Centro Histórico
ONG	Organización No Gubernamental
OPAMSS	Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador
PLAMADUR-AMSS	Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador
PNUD	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
PRCHSS	Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador
SACDEL	Sistema de Asesoría y Capacitación para el Desarrollo Local
VMT	Vice-Ministerio de Transporte
VMVDU	Vice-Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano
UCA	Universidad Centro Americana “José Simeón Cañas”
UPE	Unidad de Planificación y Estudios

ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 2.2.1	Centro Histórico de San Salvador, Anillos y Sectores.	12	MAPA 4.2.3	Áreas prioritarias de intervención, opción 2.	54
MAPA 2.4.1	Viviendas según situación de ocupación en el Centro Histórico de San Salvador.	16	MAPA 4.2.4	Áreas prioritarias de intervención, opción 3.	55
MAPA 2.4.2	Viviendas inventariadas con valor cultural en el Centro Histórico de San Salvador.	17	MAPA 6.1.1	Esquema de ubicación.	62
MAPA 2.4.3	Tipos de viviendas identificadas en el Centro Histórico de San Salvador.	20	MAPA 6.1.2	Topografía del terreno.	62
MAPA 2.4.4	Uso de lotes según anillos en el Centro Histórico de San Salvador.	22	MAPA 6.1.3	Vegetación del terreno.	63
MAPA 2.5.1	Proyectos guías PLAMADUR.	28	MAPA 6.1.4	Transporte colectivo.	64
MAPA 2.5.2	Ejes de intervención propuestos por PRCHSS.	30	MAPA 6.1.5	Red de agua potable, agua lluvias y aguas negras.	65
MAPA 2.5.3	Operaciones urbanas propuestas por PRCHSS.	31	MAPA 6.1.6	Red eléctrica y telefónica.	66
MAPA 3.1.1	Ejemplo de niveles de estudio.	34	MAPA 6.1.7	Medio Ambiente Construido.	67
MAPA 3.2.1	Esquema de área de desarrollo según PLAMADUR.	35	MAPA 6.1.8	Estructuras existentes.	68
MAPA 3.2.2	Limites de zona de estudio.	36	MAPA 6.1.9	Lenguaje arquitectónico 6ª calle oriente.	69
MAPA 3.2.3	San salvador 1594.	37	MAPA 6.1.10	Lenguaje arquitectónico 4ª calle oriente.	70
MAPA 3.2.4	Recorrido religioso efectuado entre parroquias.	38			
MAPA 3.2.5	Ubicación de barrios en la zona de estudio.	40			
MAPA 3.3.1	Superposición de las operaciones urbanas propuestas en la zona de estudio.	42			
MAPA 3.3.2	Numeración de manzanas pertenecientes al entorno inmediato, Barrio San Esteban.	43			
MAPA 3.3.3	Soleamiento y Viento.	44			
MAPA 3.3.4	Ubicación de la vegetación.	44			
MAPA 3.3.5	Topografía.	45			
MAPA 3.3.6	Uso de suelos del barrio San Esteban.	46			
MAPA 3.3.7	Estructura Vial del barrio San Esteban.	47			
MAPA 3.3.8	Red de servicio de agua potable.	48			
MAPA 4.1.1	Vivienda en condominio y lotes baldíos en el barrio San Esteban.	49			
MAPA 4.2.1	Áreas prioritarias de intervención.	52			
MAPA 4.2.2	Áreas prioritarias de intervención, opción 1.	53			

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 2.1	Ocupación de vivienda según sectores.	15
TABLA 2.2	Vivienda con valor cultural según sectores.	15
TABLA 2.3	Asentamientos populares urbanos según sectores.	18
TABLA 2.4	Tipo de vivienda según sectores.	19
TABLA 2.5	Tipo de vivienda ocupada según sectores.	19
TABLA 2.6	Ocupación de lotes según sectores.	21
TABLA 2.7	Uso de lotes según sectores.	21
TABLA 2.8	Mercado de vivienda según sectores.	24
TABLA 2.9	Capacidad de pago de familias.	25
TABLA 2.10	Proyección de la demanda habitacional.	25
TABLA 2.11	Proyección de la oferta habitacional.	25
TABLA 2.12	Objeciones a la construcción de vivienda en altura.	26
TABLA 3.3.1	Matriz de oportunidades de barrios.	41
TABLA 3.3.2	Análisis de manzanas Barrio San Esteban.	41
TABLA 4.1.3	Matriz de selección de población.	50
TABLA 4.3.1	Análisis FODA para opciones de área de actuación.	56
TABLA 4.3.2	Cuantificación del análisis FODA.	57
TABLA 5.1.1	Principales actores involucrados en la gestión.	59
TABLA 5.1.2	Etapas de desarrollo.	59
TABLA 5.1.3	Tenencia de la tierra.	59
TABLA 6.2.1	Programa Arquitectónico.	71
TABLA 7.3.1	Análisis de costos.	120

ÍNDICE DE FIGURAS Y LÁMINAS

FIGURA 1.5.1	Esquema metodológico del trabajo de graduación.	5	LAMINA L-15	Conceptos – Estructura y geometría interna 2.	87
FIGURA 2.1.1	Ejemplo de rehabilitación de vivienda en México D.F.	7	LAMINA L-16	Conceptos – Estructura y geometría interna 3.	88
FIGURA 2.1.2	Ejemplo de reciclaje de vivienda en Uruguay.	8	LAMINA L-1N	Fachada 6 calle.	112
FIGURA 2.2	Tipos de vivienda en el Centro Histórico de San Salvador.	19	LAMINA L-2N	Fachada 4 calle.	113
FIGURA 2.3	Razones para adquirir vivienda en el Centro Histórico de San Salvador.	23	LAMINA L-3N	Área Verde.	114
FIGURA 3.2.1	Calle de la Amargura y sus diferentes ambientes.	35	LAMINA L-4N	Estacionamiento.	115
FIGURA 3.2.3	Vía crucis realizado en la calle de la Amargura.	38	LAMINA L-5N	Tipologías de apartamentos.	116
FIGURA 5.1	Esquema de las etapas del proyecto.	59	LAMINA L-6N	Conjunto planta.	117
FIGURA 6.1	Fotografías de acceso al proyecto.	63	LAMINA L-7N	Conjunto elevaciones.	118
FIGURA 6.2	Fotografías de infraestructura existente.	63	LAMINA L-8N	Plaza de la oración.	
FIGURA 6.3	Fotografías de redes de servicios.	64			
FIGURA 6.4	Diagrama de relación de espacios.	72			
LAMINA L-1	Zonificación – vivienda.	73			
LAMINA L-2	Elementos de diseño – Módulos de Vivienda 1.	74			
LAMINA L-3	Elementos de diseño - Módulos de Vivienda 2	75			
LAMINA L-4	Elementos de diseño – Accesos.	76			
LAMINA L-5	Elementos de diseño – Espacios públicos.	77			
LAMINA L-6	Elementos de diseño – Espacio verde y eje de circulación.	78			
LAMINA L-7	Elementos de diseño – Espacio común.	79			
LAMINA L-8	Elementos de diseño – Comercio.	80			
LAMINA L-9	Elementos de diseño – Topologías de vivienda.	81			
LAMINA L-10	Elementos de diseño – Plaza de la Oración.	82			
LAMINA L-11	Conceptos – Confort.	83			
LAMINA L-12	Conceptos – Flujos.	84			
LAMINA L-13	Conceptos – Contexto.	85			
LAMINA L-14	Conceptos – Estructura y geometría interna 1.	86			

CAPITULO I

■ PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Este capítulo consta de dos sub. Capítulos. En el primero se introduce al lector en los planteamientos y definición del problema del trabajo de graduación, para lo cual se justifica y define el objetivo principal que engloba todo el documento, así como también se muestra y definen las metodologías a utilizar durante el proceso.

1.0 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Este sub capítulo es una descripción de los distintos componentes necesarios para la definición del Trabajo de Graduación, y en sí del proyecto; objetivos, alcances y límites, en los cuales estará enmarcado, como también el uso técnicas y herramientas de investigación, para definir la estructura del trabajo, junto con la metodología desarrollada durante el proceso.

1.1 JUSTIFICACIÓN

La rehabilitación del Centro Histórico en las ciudades es en la actualidad uno de los principales objetivos buscados por los urbanistas modernos, ya que con esto se garantiza la polivalencia de sus funciones urbanas, administrativa, residencial, cultural, comercial, turística, recreativa y simbólica, efectuando así una intervención que detenga de manera definitiva el proceso de deterioro y permita su regeneración y revitalización. La recuperación del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) inicia con la aparición de estudios que especifican escuetamente, en un principio, la necesidad de rescatar el valor patrimonial de nuestras ciudades y que van desde proyectos regionales tales como PLAMADUR y METROPLAN80, hasta proyectos más específicos como el plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador y estudios de ONG's. San Salvador ha acumulado paulatinamente una serie de problemas urbanos frecuentes en ciudades de su misma magnitud. En particular, el centro de la ciudad, que multiplica el caos urbano y social, se ha convertido en un gran mercado informal y en terminal de transporte urbano, con un alto grado de inseguridad.

Estos antecedentes son los precursores para que se den iniciativas por parte de los actores involucrados en el área habitacional, por ello se hace una solicitud de colaboración por parte de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, (FUNDASAL), institución privada sin fines de lucro, dedicada a la creación de una conciencia social que promueva el desarrollo y las transformaciones sociales necesarias en beneficio de los sectores más pobres del pueblo salvadoreño, para el Departamento de organización del Espacio (DOE) de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, en la cual se invita a participar en el desarrollo de intervenciones de carácter urbano, aplicadas a pieza¹ o piezas de ciudad ubicadas en el ya nombrado Centro Histórico de San Salvador (CHSS), teniendo como principal imagen objetivo su recuperación y transformación en un lugar plurisocial de encuentro ciudadano, considerando los aspectos económicos, patrimoniales, sociales, ambientales, usos mixtos, generando así una permanencia de comunidad socialmente heterogénea con cohesión social, creando así un modelo socialmente inclusivo y no elitista, por medio del fortalecimiento del uso de vivienda como un instrumento dinámico que aseguren su sostenibilidad.

Esta información es el punto de partida para la conformación de un estudio que plantee la necesidad de analizar las posibles áreas de intervención y desarrolle un modelo de anteproyecto integral, enfocando tres

aspectos básicos para la solución de la vivienda en el CHSS: implementación, rehabilitación y reciclaje; generalizándolos con el termino **reactivación**.

1.2 OBJETIVOS

La reactivación del uso habitacional en el centro histórico de San Salvador es uno de los elementos necesarios para la eliminación del fenómeno de deterioro que actualmente esta sufriendo el CHSS.

Cabe mencionar que para el funcionamiento real de la reactivación de la vivienda en el CHSS, es necesario que paralelamente se desarrollen programas y proyectos complementarios tales como:

- Creación y la utilización de instituciones que contribuyan al desarrollo de equipamiento, servicios de atracción y proyección cultural, como es el caso de la Oficina del Centro Histórico (OCH).
- Dinamización de la actividad económica a través del fortalecimiento de la oferta comercial como tarea prioritaria, pero también de oficinas para el terciario avanzado y la promoción de actividades productivas limpias y adecuadas al entorno patrimonial y residencial.
- Ofrecer un sector de ocio compatible con el carácter residencial de toda la ciudad y expresión de calidad urbana.

1.2.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo principal del trabajo de graduación será el análisis y desarrollo de una intervención de carácter urbano, factible y modelo precursor para el rescate del centro histórico de San Salvador, **por medio** de una propuesta puntual e integral que se una a esfuerzos conjuntos realizados por diferentes actores en pro de la **reactivación** de la vivienda en el CHSS.

¹ Se entiende por pieza de ciudad a una parcela, lote o conjunto de lotes.

1.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Recuperar la función residencial, a través de la reactivación, y potenciar la provisión de servicios y equipamientos que la vida cotidiana requiere (análogo al tema en cuestión).
- Contribuir a la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio monumental y residencial, que permita desarrollar entre los ciudadanos la conciencia de pertenencia a una ciudad y a una comunidad con un amplio desarrollo histórico y patrimonial.
- Planteamiento de un plan de pre factibilidad para el desarrollo de un anteproyecto de diseño en el área de intervención.
- Desarrollo integral de un anteproyecto de diseño, mediante la evaluación de antecedentes urbanos e imagen arquitectónica contextual.
- Favorecer a la población usuaria del Centro Histórico con la planificación de áreas públicas, complemento del anteproyecto de diseño.
- La actualización de área de actuación en los siguientes aspectos:
 - Uso de suelos.
 - Infraestructura de servicios.
 - Imagen Arquitectónica.

1.3 LIMITANTES Y LÍMITES

Las limitantes que pueden existir para el buen desarrollo del proyecto son diversas y se desarrollan en distintos ámbitos. Los límites que se exponen es el grado de desarrollo al cual se llegara con el trabajo.

Limitantes Generales:

- Ausencia de voluntad política para el desarrollo del proyecto, por parte del gobierno local y central.
- Ausencia de trabajo intermunicipal o colaboración entre alcaldías.
- Ausencia de capacidad de gestión

Limitantes Técnicos

- La falta de un enfoque multidisciplinario en los aspectos técnicos con el objetivo de presentar un anteproyecto mas completo.

Limitantes Temporales

- El Trabajo de Graduación se desarrollará en un determinado tiempo con fecha de inicio y final, de tal forma que los elementos de investigación considerados se parten de estudios ya realizados anteriormente en un período en que pueden ser válidos pero no descartamos que debido al dinamismo de la ciudad algunos datos no sean cercanos a la realidad.
- Debido al dinamismo urbano, esta propuesta es válida solamente para la situación actual.

Limites Geográficos de Estudio

- Los niveles geográficos de intervención son áreas limitadas por calles, bordes y mojones, que posteriormente se mostrarán en un esquema. Estos serán ordenados de lo general a lo específico nombrados de la siguiente forma: Zona de Estudio, Entorno Inmediato, Áreas Prioritarias de Intervención y Área de Actuación. Posteriormente se definen sus conceptos en capítulos posteriores.

Limites de intervención urbana

- El punto de partida del análisis está en base a propuestas ya realizadas en torno al Rescate del Centro Histórico como PLAMADUR y el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador².
- Los posibles niveles de intervención para este trabajo de graduación son implementación, rehabilitación y reciclaje.
- De los tres niveles de intervención posibles solo se desarrollarán los que sean identificados dentro del Área de Actuación por el diagnóstico, debido a las características únicas que posee cada parcela.
- El análisis de la zona de estudio no pretende generar intervenciones urbanísticas a gran escala, sino insumos para la creación de un proyecto de carácter arquitectónico específico para un área definida (Barrio San Esteban).

1.4 ALCANCES

- La contribución al rescate del Centro Histórico de San Salvador por medio de la propuesta de densificación de la vivienda.
- La propuesta de un proyecto que sirva de ejemplo para intervenciones futuras y que supere las deficiencias y problemas de diseño que han enfrentado proyectos anteriores de vivienda por medio de un diseño que responda a las necesidades sociales, siendo ante todo funcional.
- Demostrar a través del proyecto que se puede lograr la creación de vivienda digna, funcional y que sea accesible al mercado actualmente demandante.
- La creación de un proyecto puntual que responde a uno de los propósitos que FUNDASAL plantea, que es la creación de vivienda, y que puede ser retomado y desarrollado por dicha institución.
- La elaboración de un documento basado en el desarrollo general de los siguientes puntos:
 - Diagnóstico del entorno inmediato.
 - Análisis de factibilidad para un anteproyecto arquitectónico
 - Desarrollo de un anteproyecto arquitectónico.

² Plan de Rescate de la Función Habitacional en el Centro Histórico de San Salvador, presentado por FUNDASAL NOVIEMBRE 2004

1.5 METODOLOGÍA

La propuesta considera la selección de una pieza urbana para el desarrollo de un anteproyecto de vivienda por medio del análisis de los planteamientos y conclusiones, resultados de proyectos estratégicos utilizados como antecedentes, luego se analizarán las piezas candidatas en sus diferentes aspectos, diagnosticando el más factible tipo de intervención a realizar, partiendo de las tres posibles, implementación, rehabilitación y reciclaje, para luego enfocarnos en el objetivo general. La metodología del trabajo (ver figura 1.5.1) consta de las siguientes cuatro etapas, mismas en las que esta dividido el trabajo:

- PLANTEAMIENTO DE PROBLEMA
- ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
- CONCEPTUALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA
- ANTEPROYECTO

Esta son consecuentes y recursivas (etapa 3 y 4), las cuales contiene temas que se vinculan unos con otros por medio del desarrollo de acciones concretas afines al objetivo general y al cumplimiento de los objetivos específicos (ver figura 1.5.1). Cada una de ellas constituye un capítulo dentro del Trabajo de Graduación, al inicio del cual se explica con una breve descripción las características principales que posee cada uno. En la figura 1.5.1 se ejemplifica de forma gráfica la relación entre las etapas del proyecto, conjugando temas de sub capítulos con procesos y resultados que definen la metodología empleada.

Las conclusiones son el resultado de la del análisis y el diagnóstico, resumiéndose en el ANTEPROYECTO, al cual se llega mediante la investigación, retroalimentación, aplicación de técnicas y métodos, tales como:

- **Análisis Histórico:** es una herramienta propia de la carrera de arquitectura que se aplicará en la valoración del patrimonio histórico, el estudio del lenguaje arquitectónico, la definición de identidades culturales, religiosas y sociales por medio de la arquitectura, así como para la justificación de conceptos de diseño que tomen en cuenta la morfología de la ciudad y ayuden a la conformación de una identidad arquitectónica para el Centro Histórico de San Salvador.
- **Planificación Estratégica:** proceso por medio del cual se construyen soluciones más integrales, viables, y acordes al desarrollo en la dinámica de la ciudad, puesto que se toman en cuenta la mayor cantidad de variables posibles hasta la formulación de las estrategias, variables urbanas que no se toman en cuenta desde la posición tecnicista de la planificación tradicional.

Es por esta razón que se vuelve la herramienta principal en la búsqueda de la reactivación de la vivienda. Mediante ésta se parte de un análisis de la información que proporciona un estudio de la situación actual, identificando las Fortalezas, Oportunidades Debilidades y Amenazas, en cada uno de los ambientes en

que se desarrolla el caso de estudio. A partir de este análisis se formula un diagnóstico, tomando las áreas prioritarias de intervención y evaluando los distintos escenarios para formular una propuesta.

- **Compilación de Estudios:** será útil para la formulación de estrategias y áreas prioritarias de intervención dentro de la zona de estudio, basándose en el análisis de planes maestros, análisis de la situación de vivienda, estudios socioeconómicos y de opinión pública realizados para el Centro Histórico de San Salvador.
- **Entrevistas:** será una técnica útil para la compilación de opiniones e intenciones de los actores involucrados en el proceso de rescate del centro histórico, entre los cuales se pueden mencionar: CONCULTURA, FUNDASAL, Alcaldía de San Salvador, OPAMSS, Colegio de Arquitectos, CASALCO, la UCA, las comunidades y habitantes del Centro Histórico y el sector comercial formal e informal que opera en el Centro Histórico.
- **Investigación Bibliográfica, electrónica y documentación histórica:** para proporcionar insumos al que enriquecen al proceso de análisis.
- **Visitas de Campo:** son indispensables para la formulación de un proyecto integral, una de las cosas que el arquitecto debe de concebir es el espacio, y sus percepciones; a tal grado de identificarse con él y conocerlo para ser capaz de trascender las propuestas teóricas y ser acorde a la realidad.

ESQUEMA METODOLOGICO

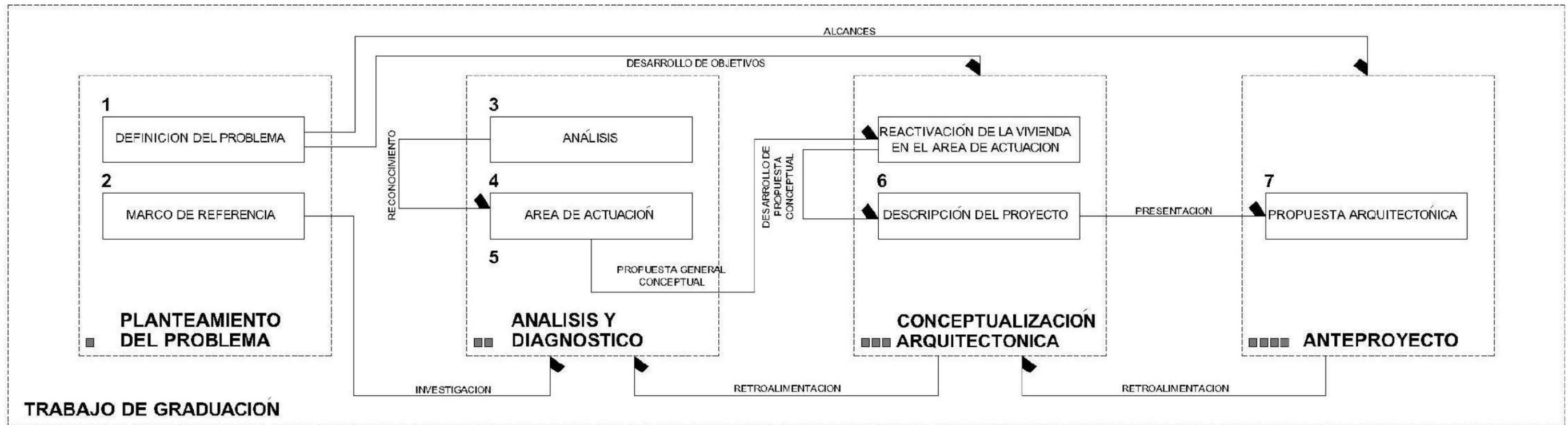


FIGURA 1.5.1 Esquema Metodológico del Trabajo de graduación.

2.0 MARCO DE REFERENCIA

El fin último del marco de referencia es el planteamiento del escenario que respalda la intervención por medio de una introducción a los nuevos conceptos urbanos, sus objetivos, alcances y aplicaciones, en especial el caso de la reactivación de la vivienda. El siguiente paso es tener clara la situación bajo la cual se está desarrollando la intervención, en este caso la situación actual del Centro Histórico de San Salvador, para seguidamente identificar los Actores Involucrados dentro del proceso de rescate. La situación actual de la vivienda, tema que toma protagonismo en este capítulo será también el punto de partida para la formulación del análisis y diagnóstico. Para finalizar se hace mención como insumos que respaldan la intervención a estudios previos realizados referentes a la reactivación de la vivienda y el rescate del Centro de San Salvador, junto con un resumen de los escenarios presentados por planes de desarrollo para el Centro Histórico de San Salvador.

2.1 CONCEPTOS

La arquitectura a nivel mundial ha entrado en una nueva etapa que trasciende de la ejecución de proyectos meramente de carácter de diseño arquitectónico (forma, función, contexto y técnica) y urbano (planificación tradicional), a un nuevo proceso en el desarrollo de la ciudad. Un proceso que se caracteriza principalmente por la conexión de un conjunto de variables urbanas, el cual parte de la identificación de todos los actores involucrados en una determinada intervención, para luego la formulación de un análisis de todas las variables, la postulación de un diagnóstico traducido en estrategias hasta realizar la planificación de la gestión, en este caso el diseño en particular del proyecto es determinado hasta el final y donde precisamente no es el punto de partida de la intervención sino el resultado del análisis de los escenarios planteados. Se refiere a uno de los nuevos conceptos adquiridos por diferentes disciplinas profesionales en los que se incluyen los arquitectos y urbanistas contemporáneos en respuesta a experiencias desarrolladas por el diseño y la planificación que se ha implementado hasta el momento, este nuevo estilo de planificación que involucra al arquitecto en un nuevo conjunto de especialidades técnicas, sociales, culturales, antropológicas y financieras se conoce como **“Planificación Estratégica”**³.

La Planificación Estratégica es una de las herramientas que mejor ha respondido ante los problemas urbanos que se han generado en América Latina y Europa, de los cuales El Salvador experimenta muchos, por lo tanto es aplicable para la formulación de la solución en este proyecto. Es por su carácter de consenso que ha sido retomada no sólo por arquitectos sino por aquellos que se preocupan por el buen funcionamiento de la ciudad.

El proceso de deterioro de los Centros Históricos, su degradación y la pérdida de la centralidad, a causa de procesos económicos como la globalización implica grandes costos para las ciudades como el consumo de tierras productivas por la creciente urbanización, el encarecimiento de servicios, la degradación del medio ambiente, etc. Costos que van en contra de un proceso integral de desarrollo y que tienen consecuencias a todos los niveles: social, cultural, económico, ambiental, etc.

Por lo tanto la reacción ante esta problemática ha sido la recuperación de la **Centralidad de la Ciudad** que contribuye a la integración de los procesos urbanos, la utilización del suelo al máximo, la creación de una centralidad económica, la reducción de costos de oportunidad, uso eficiente de los recursos, la restauración y conservación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, así como también a generar una identidad de la ciudad.

Es en la búsqueda de esta centralidad que muchos de los interesados en el desarrollo de la ciudad (Gobiernos locales, arquitectos, urbanistas, sociólogos, economistas, etc.) han utilizado la planificación estratégica aplicando procesos que intervienen en la ciudad a partir de nuevos conceptos que giran en torno al principal uso urbano que le ha dado vida a los Centros Históricos desde su fundación: la vivienda (en un segundo plano otros usos complementarios como el comercial o el institucional). Estos nuevos conceptos que buscan la revitalización de la ciudad por medio de la vivienda son los siguientes: **la implementación, la rehabilitación y el reciclaje urbano de vivienda.**

³ Grandes Proyectos Urbanos. LUNGO 2003

Implementación

El término implementación está definido por la creación de vivienda nueva, proyectos que se consolidan sobre piezas urbanas dentro de la ciudad, en condiciones de abandono o sub utilización del espacio; tal sería el caso de los lotes baldíos, los estacionamientos, talleres o incluso edificios abandonados destinados a ser demolidos porque presentan daños irreparables. Es necesario hacer la diferencia a la nueva vivienda que se proyecta en territorio de expansión, es decir; la implementación de vivienda no se refiere a nuevas urbanizaciones en terrenos nuevos, sino a casos en donde el terreno está inmerso en la ciudad, y por lo tanto presenta las características de un terreno urbano.

Esta opción de desarrollo de vivienda es quizá una de las más viables y que responde a las necesidades planteadas, ya que cumple con aspectos positivos para la ciudad como la utilización del espacio vacío y terrenos con construcciones en ruinas, edificaciones sin uso, que provoca una mayor degradación y segregación del espacio urbano, fomentando la delincuencia, la contaminación y la inseguridad. Otra de las ventajas que tiene este tipo de intervención es la factibilidad de servicios y usos complementarios urbanos que ofrece la ciudad, sin mencionar que un proyecto integral no solo puede proponer vivienda, sino el uso combinado y desarrollo de nuevos espacios públicos que contribuyan a la cohesión urbana. Debido a que estos terrenos donde se desarrolla la implementación de vivienda no son extensos, también nos permite alcanzar una mayor densificación del territorio por medio de vivienda en altura que se convierte en la primera alternativa, así como también fomentar el uso de espacios comunes. A diferencia de otros procesos de desarrollo de vivienda en los que se retoman estructuras existentes para acondicionarlas al uso actual, la implementación no se topa con restricciones de tipo estructural o espacial más que los límites del mismo terreno, dando la libertad al diseñador de proponer libremente.

Actualmente, esta alternativa es muy viable para la repoblación de centros históricos, y a menudo, se ha visto involucrada con otros procesos urbanos. En el Centro Histórico de San Salvador se han visto ya estos proyectos, sobre todo en predios baldíos donde antes existían mesones, mismos que han ido desapareciendo por diversas circunstancias como los terremotos. La alternativa para estos nuevos proyectos ha sido la vivienda en condominio, que ha dado buen resultado, debido a las ventajas que ofrece el CHSS como su ubicación, y la factibilidad de servicios.

Rehabilitación

El proceso de Rehabilitación de Vivienda está definido por la inserción de aquellas viviendas abandonadas y que se encuentran en estado de deterioro pero que presentan la posibilidad de sustentar el uso habitacional a nivel de espacios y estructura. Es decir, este proceso lleva implícitos otros conceptos como el de renovación, recuperación y restauración a todos los niveles: urbano, arquitectónico, físico, histórico, social, económico, etc.

El propósito principal de la Rehabilitación de Vivienda es el de mejorar la habitabilidad de una unidad para extender su duración por una determinada mínima cantidad de tiempo y cumplir con las actuales normas de construcción, cuando sea posible. Se debe dar un mayor énfasis a problemas de vivienda que afectan la seguridad y la salud (tales como daños estructurales, alambres eléctricos obsoletos y peligrosos y problemas de drenajes).

Esta opción de desarrollo de vivienda contribuye en gran manera a contrarrestar problemas urbanos, no solo el de la vivienda sino otros como la delincuencia, la inseguridad, la contaminación. La rehabilitación de un edificio de viviendas supone un ahorro energético y de contaminación en un 60% frente a la construcción de uno nuevo según la experiencia española. Este proceso es una excelente opción para la conservación del patrimonio cultural, y que podría ser impulsada por el Consejo Nacional para la Cultura y el Arte. Actualmente se está interesado en este tipo de opción para la vivienda, sobre todo en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS), sin embargo es necesario que exista una normativa o ley para impulsar esta medida, pero que debido a las inversiones que se deben de hacer para llevarlas a cabo, no se ha visto realizada, por lo menos no como debería de ser impulsada puesto a que si se ha intentado. En otros países sí existe una ley para la Rehabilitación de vivienda tanto para inmuebles catalogados con valor patrimonial e histórico como para los que no, estas modalidades corresponden básicamente en el caso de un inmueble catalogado, a la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes, siempre y cuando presente buenas condiciones estructurales, o bien cuando las obras de rehabilitación garanticen que el inmueble tendrá una vida útil y duradera, y que contribuya a la conservación del patrimonio histórico o artístico. En el caso de la Adquisición y Rehabilitación de Vivienda en Inmuebles No Catalogados, esta modalidad consiste en la adquisición de vivienda por parte de sus ocupantes y que requiere de rehabilitación o mejoras mediante obras en su estructura y/o en instalaciones sanitarias, o requiere acciones de mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil, duradera y segura del inmueble. "Instituto de Vivienda del Distrito Federal (México), www.invi.df.gob.mx, marzo 2005".

El urbanismo debe consolidar un enfoque integral e integrador de los problemas en sus programas, planes y proyectos, haciendo comprender que los procesos activados de rehabilitación urbana no son sólo físicos, sino que las dimensiones sociales, económicas, jurídicas y culturales deben pertenecer a ellos desde su origen.



Figura 2.1.1 Ejemplo de Rehabilitación de vivienda en México D.F.

Reciclaje urbano

La condición en que se encuentran muchos fragmentos de la trama urbana del centro como desocupados, subocupados o invadidos provocan muchos de los problemas urbanos que están contribuyendo a la degradación de las áreas de las urbes, por lo tanto la estrategia que se ha empleado es la de insertar de nuevo los usos a estos inmuebles para luego reinsertar los inmuebles y espacios urbanos a la dinámica urbana de la ciudad. La palabra reciclaje se define así: reintroducción de un elemento en un ciclo de operaciones complejas.

Precisamente, el reciclaje urbano tiene como objetivo primordial inyectar vida a las partes de ese enorme ente en desarrollo que es nuestro hábitat y que por diversas razones ha caído en el abandono y propiciado grandes pérdidas para el patrimonio histórico, pues desgraciadamente gran parte de las construcciones en decadencia son verdaderas joyas de nuestro pasado.

"El reciclaje urbano tiene que ver con la reutilización de ciertas áreas en deterioro, pero de tal forma que se premedite su uso. Además, es el único medio para enfrentar el crecimiento y desaprovechamiento de nuestros recursos en las ciudades", asegura Fernando Schütte y Elguero, uno de los principales promotores en México de este vanguardista desarrollo de metrópolis. Comisión de Estudios del Sector Privado para el Desarrollo Sustentable, www.cce.org.mx, marzo 2005



Figura 2.1.2 Ejemplos de Reciclaje de vivienda en Uruguay

Aunque no hay un único modelo urbano y las diferencias entre ciudades y regiones de Ibero América son significativas, podemos revisar los modelos dominantes de desarrollo y transformación urbanos vigentes y señalar que es necesario reorientar los modos de crecimiento fundados en el incremento sistemático del consumo de suelo y en la hegemonía del transporte en automóvil, reorientarlos hacia modos de desarrollo urbano que tengan en cuenta la reutilización, regeneración y revitalización –reciclado en suma- de los espacios que hay disponibles en la ciudad existente.

Probablemente exista confusión entre lo que es reciclaje y rehabilitación, dado que ambos procesos tienen mucha similitud, sin embargo su diferencia principal es que en el caso de la rehabilitación solo se toma en cuenta el rubro de vivienda, misma que puede estar abandonada, en deterioro o subutilizada. Por lo tanto, la rehabilitación solamente vuelve a integrar el inmueble a una función que no está cumpliendo; mientras que en el caso del reciclaje los inmuebles que son sometidos a este, no sólo son viviendas sino espacios diseñados con otras funciones pero que por deterioro, abandono o subutilización no cumplen dicha función o simplemente se vuelven obsoletos. Un ejemplo de este tipo de inmuebles puede ser los cines antiguos en el Centro Histórico, que están en un proceso de deterioro, no están siendo utilizados y aunque fueran utilizados debido a la nueva funcionalidad con la que deben contar los nuevos cines con capacidad para diversas salas y otros servicios, su rehabilitación no sería rentable, puesto que los mismos fueron diseñados para una sola sala, ya que en su momento el cine funcionaba de esa forma. Por lo tanto su alternativa es el reciclaje, que implica una rehabilitación o restauración de instalaciones o incluso la creación de nuevos espacios capaces de funcionar con un nuevo uso, un claro ejemplo sería el reciclaje de cines para convertirlos en teatros. Otra alternativa que se ha desarrollado y que funciona es el reciclaje de cines para convertirlos en iglesias, auditorios o centros de reunión, de esto ya se han visto ejemplos en San Salvador, que no han sido desarrollados por arquitectos necesariamente dentro de un marco de diseño, planificación y urbanismo pero que sin embargo funcionan. Ejemplo de esto es el Cine Fausto en San Miguelito ahora Iglesia Dios es Amor o el Cine de Soyapango ahora Iglesia Shalom.

El tema central de reciclar la ciudad y el territorio, permite, en el camino que aspira a un desarrollo urbano más sostenible, fijar la atención en los procesos de transformación, sustitución y mejora urbana desde la convicción que es necesario trabajar con lo existente, con la ciudad y el territorio ya urbanizado, conteniendo la fácil dinámica del consumo de territorio, mejorando la eficiencia de los procesos y estructuras que soportan lo urbano, introduciendo una visión más amplia y a largo plazo sobre nuestro hábitat presente y futuro, considerando la interacción de los factores sociales, económicos, ambientales y culturales.

Es preciso trabajar con unidades espaciales a diversas escalas y bien definidas en las que se desarrollan un conjunto de acciones articuladas, aunque la experiencia demuestra que no siempre están fundadas en una perspectiva general. Los procesos de reciclaje de los centros históricos son ampliamente reconocidos como un tema urbano central.

Dos nuevas dimensiones que se han manifestado alrededor de este tema son: primero la necesidad de fortalecer las áreas centrales con nuevas centralidades, especialmente en las ciudades iberoamericanas y, en segundo lugar, reconocer la base social existente y su participación en los procesos de identificación y/o de valoración del patrimonio cultural.

Los procesos de reciclado urbano y territorial necesitan de un adecuado soporte legal y de la asignación de financiación específica, apoyándose mutuamente para atraer la inversión privada. Asociación Española de Técnicos Urbanistas, www.aetu.es, marzo 2005

En resumen, el reciclaje, según Schütte, tiene como meta satisfacer los siguientes aspectos básicos:⁴

⁴ Roberto Casillas Valadez. Publicaciones, Revista No. 6; Documento Electrónico. CÉSPEDES

- Dotar de mantenimiento general a las estructuras urbanas, siempre con pleno respeto al carácter histórico de las construcciones.
- Lograr la revitalización social, económica y funcional, al potenciar actividades tradicionales y movilizar el capital público y privado, igualmente, frenar la terciarización de la economía.
- Establecer políticas de seguridad pública que garanticen la tranquilidad de la población.
- Mejorar las condiciones generales de vida y vialidad.
- Utilizar colectivamente los espacios no construidos.

Reactivación de Vivienda

La primera tarea es la de hacer más habitable la ciudad existente, siempre mucho más relevante que la que se está creando. Mantener y potenciar la función residencial de los espacios urbanos centrales es imprescindible. Hay para ello que revalorizar el espacio doméstico, refuncionalizar las viviendas y barrios existentes, y fomentar acciones de nueva vivienda en los espacios oportunos, los que están muy deteriorados o abandonados, acciones orientadas por la voluntad de fortalecer la identidad de la ciudad y sus barrios consolidados.

Estos tres procesos urbanos expuestos anteriormente (implementación, rehabilitación y reciclaje urbano) dan origen a un nuevo concepto con el cual se busca generalizar e identificar con un nombre la intervención propuesta por este trabajo de graduación. Sin tratar de parecer un estudio urbano ni una intervención a nivel de plan maestro o planificación de ciudad, se hace uso del término: **Reactivación de Vivienda**.

Con el término Reactivación de Vivienda se refiere al resurgimiento de una actividad o uso urbano latente al iniciarse un proceso específico, en este caso el proceso específico son los planes y estudios realizados para el CHSS causa de su creciente deterioro. Reactivar también es sinónimo de acelerar o causar movimiento, por lo tanto es adecuado aplicarlo a este tipo de intervenciones debido a que la ciudad se encuentra en constante movimiento. La Dinámica Urbana a la que se refiere es la misma que debe impulsar procesos paralelos como el reordenamiento vial, el problema de los parqueos, el comercio informal y en general el rescate de los espacios públicos cuyo principal objetivo es hacer más competitiva la ciudad. *Solo así la ciudad es capaz de insertarse en la nueva economía globalizada para sacar provecho de las oportunidades que ésta ofrece*⁵

Existen otros procesos que podrían estar implícitos en la Reactivación de Vivienda como el caso de la Regularización del suelo urbano que consiste en la inserción de lotificaciones ilegales a una situación más formal tanto de tenencia de la tierra como de la creación de vivienda que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad contempladas por la ley, dotando de esta forma de dimensiones y espacios complementarios a la vivienda junto con los servicios básicos, sin embargo se trata de condiciones especiales y de asentamientos humanos de tipo informal que en los Centros Históricos poco se dan debido a la carencia de espacio, es por esta razón que no se toma en cuenta puesto que dentro del CHSS no existe este tipo de vivienda para aplicar el caso.

Otro aspecto importante de la Reactivación es el tipo de vivienda al que se le apuesta, y se puede definir mediante el mercado actual de la vivienda en el sector de estudio.

Por lo tanto la Reactivación de la Vivienda como proyecto debe de estar orientada a un mercado específico, con cierto valor social y de sustentabilidad, acorde a las condiciones que ofrece el CHSS, principalmente a los sectores sociales involucrados en la adquisición de vivienda que no residen en el centro y así mismo a los actuales habitantes del mismo. Este conjunto de actores sociales a los que puede estar dirigida esta intervención pueden ser definidos en la etapa de diagnóstico y esbozo de modelo de gestión específico para el Área de Actuación.

Se debe recalcar que este tipo de intervenciones ya están siendo realizadas y con mucho éxito en América Latina y Europa de donde se pueden tomar ejemplos e ideas no con el fin de “reproducir” sino con el fin de “producir” arquitectura en nuestro país. Esto es el concepto de Tecnología Apropiada.

Una vez definidos los conceptos que permiten comprender la naturaleza del desarrollo de esta intervención hay que hacer ver claramente que aunque no está definido un proceso metodológico mediante el cual se desarrolle Reactivación de Vivienda puesto que cada caso es diferente y tiene sus propias características, este trabajo es un intento para el desarrollo de pasos lógicos y consecuentes que involucran herramientas y procesos como los ya antes descritos con el fin de partir de un análisis macro hasta llegar a la formulación de las propuestas concretas y partidos de diseño específicos sobre los cuales trabajar; y como producto final el Diseño Arquitectónico.

⁵ Gabriel Quadri de la Torre (Ciudad de México: Entrenar la decadencia. Presentación. Documento Electrónico) CÉSPEDES

2.2 SITUACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO⁶

Fue hasta principios del siglo XX cuando San Salvador se consolida como principal centro económico urbano del país, como producto de las actividades relacionadas con el cultivo del café.

Estas nuevas actividades económicas urbanas son la base que dio origen a la actual estructuración de la capital. Para el año de 1916 se comenzaron a establecer las primeras fábricas manufactureras de licores, café molido, jabón, velas, agua gaseosas, hielo, pastas alimenticias, textiles, etc., también surge la casa de importación y exportación; aparecen agencias de vapores y las ventas de gasolina desde 1933 (expresión de la existencia de un creciente parque de vehículos). Asimismo en el período de 1919 a 1933, el sector financiero experimenta un notable crecimiento, creándose las agencias de seguros.

Las inversiones directas se hicieron sentir en San Salvador en las primeras décadas de este siglo en el transporte, la energía, y la banca, contribuyeron decididamente a la estructuración urbana de la capital. La pavimentación en los años 20 de los caminos que unían a San Salvador con las vecinas poblaciones de Mejicanos, Antiguo Cuscatlán, Soyapango y otras; incrementó el servicio de autobuses donde todos convergían hacia el centro de la ciudad, atrayendo más habitantes hacia la esfera de influencia de la capital provocando un acelerado crecimiento poblacional de la ciudad capital en que la migración tiene un importante peso.

Es en el año de 1897, que la traza urbana de la ciudad fundacional inicia su ampliación y al mismo tiempo su ruptura fuera de los límites del centro de la ciudad con el surgimiento de las primeras urbanizaciones residenciales para familias de altos ingresos económicos, al oeste del Campo Marte. Es a partir de 1914 a 1940 que la ciudad se extiende hacia el norte (San Miguelito y La Rábida), al sur (Santa Anita), al oeste (Barrio Lourdes), con construcciones para los sectores medios por el crecimiento del aparato estatal y el comercio

La principal expansión se da hacia el oeste de San Salvador, diferenciándose con toda claridad la calidad de las nuevas construcciones del resto de la ciudad destinada a los sectores sociales de altos ingresos económicos, se construye la Colonia Flor Blanca, San Benito y la Escalón por constructores privados. Son estos nuevos desarrollos habitacionales los que dan inicio al proceso de desplazamiento de las familias de altos ingresos del centro de San Salvador y se empieza a operar la transformación de las antiguas residencias de estas familias en mesones, sin producirse en esta época el apareamiento de centros comerciales especializados, el desarrollo comercial y financiero se mantiene en el antiguo casco urbano.

En la década del 50 y principalmente del 60 el crecimiento industrial, comercial y financiero va a provocar nuevos cambios cuantitativos y cualitativos de importancia en la organización espacial y la expresión física de la capital del país.

Como producto de las políticas de apoyo a la industrialización surgen las plantas industriales y se van localizando en las ciudades vecinas de San Salvador, principalmente Soyapango e Ilopango, creándose zonas industriales. Este proceso es acompañado por nuevas oleadas de población emigrante del campo que se ubica en las

ciudades vecinas, mucha de esta población se asienta de hecho en tierras del estado y los municipios dando origen a las comunidades marginales (tugurios), originando la metropolización de San Salvador.

La intervención del estado en este proceso de crecimiento urbano de San Salvador fue mínima a pesar del fuerte impulso a la construcción de infraestructura física y conjuntos habitacionales donde la periferia de aquel entonces es el espacio principal de objeto de atención, y es desde este momento que el centro de la ciudad deja de ser sujeto de atención espacial de éstos programas, el viejo centro entra en un proceso relativo de estancamiento.

A partir de los años 50 la mayoría de los habitantes del centro de la ciudad eran de los sectores medios, y las emigraciones que comenzaron desde finales de los 40 hasta los finales del 60, habían traído nuevos pobladores a la ciudad, por un lado las familias de bajos ingresos económicos que ocupaban las antiguas residencias de las familias de altos ingresos económicos, transformadas en mesones, y por el otro lado con mayor presencia en un primer momento, los comerciantes informales, ambulantes que se paseaban por las principales calles y parques del centro de la ciudad, ofreciendo sus mercancías. Con el tiempo los comerciantes informales han ido desarrollando nuevas estrategias de apropiación de los espacios del centro de la ciudad y que los ha convertido en vendedores con puestos fijos, en este proceso de apropiación del centro algunos vendedores han logrado consolidar sus espacios con el cierre de varias calles, y la construcción en éstas de puestos fijos en lo que se ha denominado calles peatonales.

Desde los años 60 hasta los 70 se ha venido observando como el centro comercial de la ciudad Capital entra en un proceso de deterioro físico y social, ya que la empresa privada optó por no realizar por un lado inversiones para el mantenimiento de las edificaciones, y mucho menos de construcción de nuevas edificaciones..

En la década de los 80, en el marco del conflicto armado en el país y los desplazamientos de la población hacia sitios más seguros y en busca de trabajo, muchas familias se movilizaron hacia el Área Metropolitana de San Salvador (AMSS), y ante la imposibilidad de encontrar empleos en el sector formal de la economía optaron por el comercio informal, lo que provocó una invasión masiva de lo que se conoce ya como Distrito Comercial Central (DCC), ya que el antiguo centro comercial ha sido rebasado por el crecimiento de este tipo de comercio, situación que se viene agudizar a extremos críticos, por lo que los establecimientos comerciales más importantes del país emprendieron la huida del centro por el establecimiento de una serie de sucursales en los principales centros comerciales construidos fuera del DCC, en zonas mas fuertes física y socialmente que les daban prestigio por la seguridad que brindaban.

⁶ Extracto del Capítulo 1.0 del Documento "Los Actores Sociales: Expectativas y Reflexiones en Torno a la Inserción Habitacional en el Centro Histórico de San Salvador". FUNDASAL, 2002

En la década de los 80's, el terremoto del 10 de octubre de 1986, fue el factor detonante, que profundizó el proceso de deterioro físico y social del DCC, del total de edificaciones que se localizaban en el distrito, únicamente el 8.9% no se deterioraron, la mayoría de mesones se destruyeron, lo que provocó el despoblamiento del centro de la ciudad.

A esto hay que agregarle que existen todavía edificios completamente dañados que no se han demolido y predios baldíos sin utilizar o mal utilizados, este panorama fue más expulsor que atractivo del DCC en la década del 90, con toda esta acumulación de acontecimientos a los problemas tradicionales que vive el área central⁷, a esto se suman una serie de problemas tales como:

- Congestionamiento vehicular
- Proliferación del comercio informal
- Inseguridad ciudadana
- Contaminación ambiental
- Deterioro del patrimonio histórico
- Redes de servicios básicos obsoletas
- Deterioro de las edificaciones
- Predios baldíos

Diferentes comentarios y análisis publicados, coinciden en señalar que “los problemas que vivenciamos los capitalinos son producto de la pésima estructuración de la principal ciudad del país” y la importancia que le han restado al centro de la ciudad a favor de otras zonas en que se han localizado las inversiones tanto públicas como privadas.

En lo que se refiere al problema del congestionamiento vial, al observar las calles y avenidas de San Salvador – sobre todo a la hora de salida o entrada a los lugares de trabajo- queda en evidencia que las dificultades para circular son cada vez mayores, esto tiene relación con el comercio informal callejero.

El comercio informal y su proliferación en el Centro Histórico, tiene que ver con los altos niveles de desempleo que se registran en el país por la falta de generación de nuevos empleos y la pérdida de importancia de la agricultura, en que gran parte de la población económicamente activa, se incorpora a actividades clasificadas como informales, crecimiento que está asociado al incremento de la pobreza.

En lo que respecta a la inseguridad ciudadana, la aglomeración, la delincuencia, la pobreza, el desempleo, los efectos de la violencia post bélica, se conjugan de tal modo que el Centro Histórico es uno de los sitios preferidos para actuar, por lo que se vuelve uno de los espacios más peligrosos para transitar.

El Centro Histórico, está también siendo afectado sensiblemente por la contaminación ambiental, sus habitantes y visitantes viven cotidianamente realidades como: los promontorios de basura sobre sus calles y predios baldíos,

una atmósfera altamente contaminada con el humo vehicular del transporte público que penetra al centro, el caos visual por miles de rótulos publicitarios y excesivas instalaciones de líneas eléctricas y telefónicas, los altos niveles de ruido ligado a la circulación de camiones y buses de dimensiones excesivas para ésta parte de la ciudad.

Otro problema poco abordado, es la pérdida del patrimonio histórico del centro de la ciudad donde los edificios de gran valor están paulatinamente desapareciendo por la imposibilidad de realizar intervenciones serias de restauración o mantenimiento.

En toda el área del centro histórico, las redes de servicios básicos son obsoletas por su antigüedad y los daños que han sufrido por los movimientos sísmicos tienen que ver con el grave problema de las inundaciones y el inadecuado abastecimiento de agua potable, sistemas que no responden ya al crecimiento urbanístico y poblacional del Área Metropolitana de San Salvador.

Adicionalmente el centro está siendo afectado por el deterioro de sus edificaciones de baja calidad que representan la inseguridad para sus habitantes los que se ven obligados a abandonarlas, porque los propietarios privados no les dan el mantenimiento necesario, por lo poco rentable de los alquileres y por lo tanto adoptan la vía del deterioro en que las edificaciones al final se desploman.

A estos problemas hay que agregarle que existen todavía edificios completamente dañados que no han sido demolidos y una gran cantidad de predios baldíos sin utilizar y subutilizados, que han desvalorizado muchas zonas del Centro Histórico convirtiéndolas en lugares de mucho peligro y contaminación.

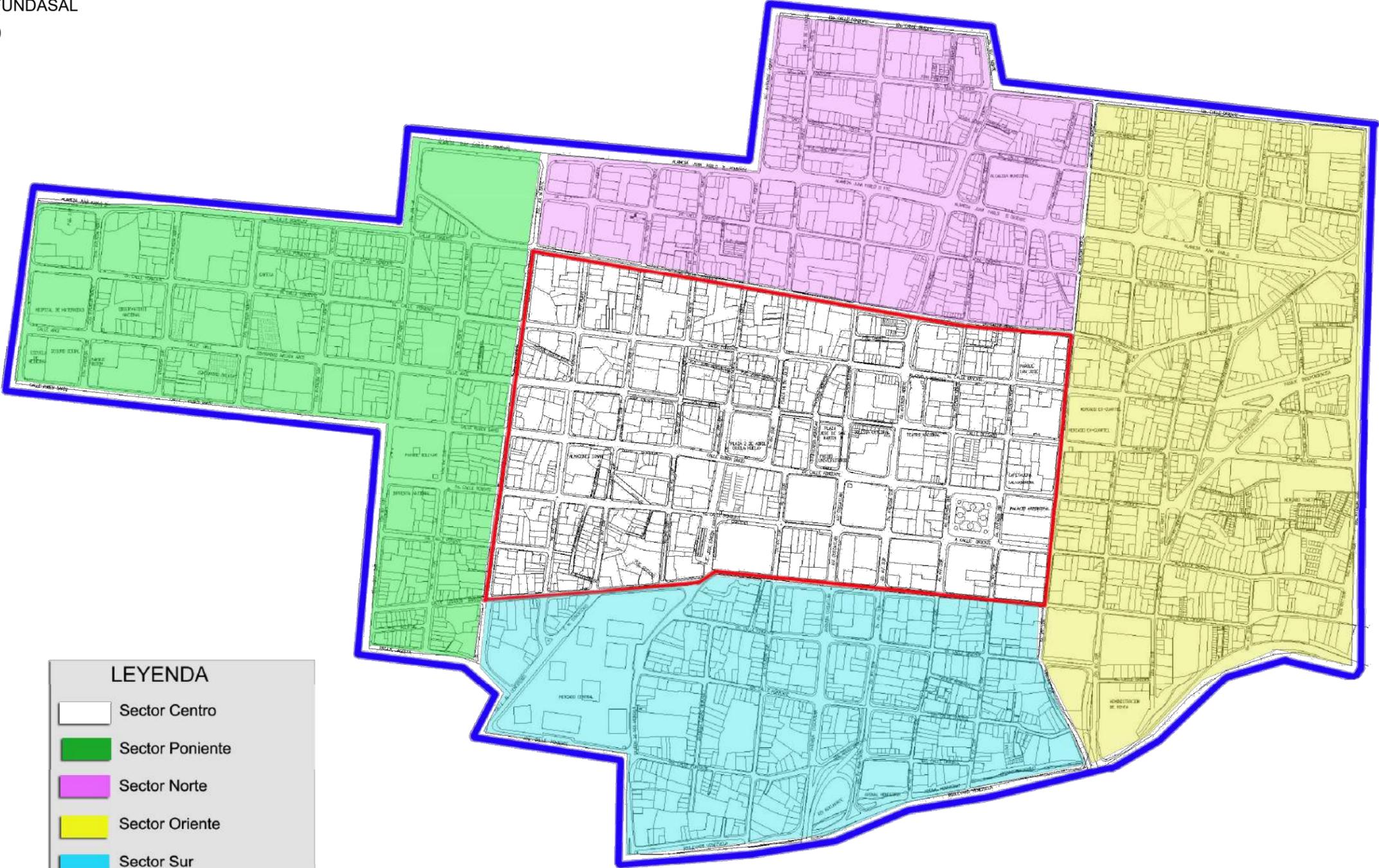
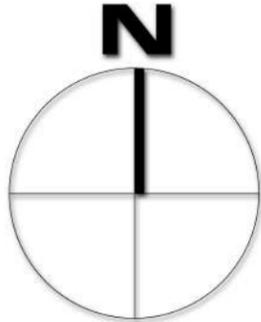
En el Centro Histórico existe un fuerte desorden vehicular generado por un lado por el transporte de carga en sus viajes a los mercados Central y Sagrado Corazón y por los buses que circulan y se detienen no obedeciendo las reglas de señalización y la presencia excesiva de estacionamientos tipo terminales de buses que se estacionan en sitios no adecuados, son factores que aumentan el congestionamiento y las dificultades de circulación y de acceso al centro.

En este contexto que se ha descrito brevemente, se destacan los principales problemas actuales del Centro Histórico, además hay que tomar en cuenta que estos problemas generan una serie de consecuencias que van desde lo relacionado con la salud mental y física, las relaciones sociales, su despoblamiento, la pérdida de la centralidad, y de la identidad cultural y la memoria histórica, por lo que se impone la necesidad de pensar en la reactivación y el rescate del Centro Histórico.

⁷ lo que en la actualidad a partir de 1996 se denomina con el nombre de Centro Histórico de San Salvador compuesto por dos anillos concéntricos: el Centro Ciudad y el Centro Consolidado (éste último dividido también en cuatro sectores para organizarlo de manera más específica, sectores y anillos a los que se hará referencia durante todo este documento y en base a los cuales se han trabajado análisis hechos por FUNDASAL. Ver Mapa 2.2.1),

MAPA 2.2.1 CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, ANILLOS Y SECTORES

Fuente: FUNDASAL
Año 2000



LEYENDA	
	Sector Centro
	Sector Poniente
	Sector Norte
	Sector Oriente
	Sector Sur
	Anillo Consolidado
	Anillo Centro de la Ciudad

2.3 ACTORES INVOLUCRADOS

La vivienda es uno de los principales usos que le da vida a la ciudad y aporta gran riqueza a la dinámica urbana debido a los diferentes intereses que participan en su reactivación, por lo cual es necesario hacer coincidir a dichos intereses y que las soluciones aportadas den respuesta a los mismos. La identificación de los actores involucrados dentro de los procesos urbanos es una variable muy importante señalada por la planificación estratégica y que últimamente ha tomado protagonismo dentro de la planificación de proyectos enmarcados por una intervención en un entorno urbano existente con diferentes condiciones de desarrollo y limitantes. Esto apunta a que para conducir a una propuesta más cercana a la realidad se necesita un esfuerzo de cooperación entre las siguientes partes:

GOBIERNO CENTRAL: mediante la intervención de organismos pertenecientes a la administración en relación al desarrollo de vivienda podemos mencionar.

- Ministerio de Obras Públicas (MOP)
- Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), cuyo interés es participar en el proceso por medio del PLAMADUR-AMSA, reformar la Ley de Inquilinato y el fomento a la vivienda en altura. [FUNDASAL, 2004a p.4]
- Vice Ministerio de Transporte (VMT) es el encargado de velar por el orden del tránsito de las vías, así como de conceder, ordenar y regular las rutas de transporte colectivo. Esta última labor se ha tratado de implementar en los últimos años, al proponer un el Plan de Reordenamiento Vehicular que alcanzó un considerable desalojo del CHSS. Sin embargo no se han podido llevar a cabo otros planes como el desarrollo del Nuevo Sistema de Transporte. Vice Ministerio de Transporte, www.mop.gob.sv/ivmt.php, marzo 2005
- Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA) es la institución encargada de velar por la conservación y restauración de los inmuebles de valor histórico, arquitectónico y urbano. La cual monitorea el proceso de rescate del CHSS por medio de la Ley del Patrimonio Cultural y el Inventario de Bienes Inmuebles de El Salvador.

GOBIERNO MUNICIPAL (ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR) participa a través de las siguientes entidades públicas:

- Consejo de Alcaldes de San Salvador: cuyo principal aporte es por medio de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS)
- OPAMSS: creada con el fin de brindar la asesoría técnica necesaria para el cumplimiento del reglamento, y los tramites previos a la construcción dentro del AMSS, también es importante recalcar que trabaja de la mano con el COAMSS y el Distrito Centro Histórico
- Distrito Centro Histórico: creado en el año 1998 por el Consejo Municipal que decreta la Ordenanza Regulatoria del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador. En este momento fue creado bajo el nombre

de Oficina del Centro Histórico de San Salvador. Actualmente impulsa el Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador (PRCHSS).

ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES (ONG'S) existen varias organizaciones no gubernamentales que han demostrado interés por el rescate del CHSS y en especial por la reactivación de la vivienda, entre ellas se pueden mencionar:

- Cooperative Housing Foundation (Fundación para la Vivienda Cooperativa CHF)
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) que se ha visto muy interesada en el repoblamiento del CHSS, ha realizado varios estudios referentes a la vivienda de interés social y la vivienda en altura como una alternativa en el CHSS, así como la rehabilitación de mesones, el desarrollo de predios baldíos y el reciclaje urbano.
- APOYO URBANO es una ONG francesa que ha desarrollado documentos con ideas concretas en torno a macro proyectos que ayuden al rescate del CHSS, en este caso partiendo de una base existente y conformada por el PLAMADUR-AMSS y el PRCHSS. En este caso se ha visto un especial interés por el desarrollo del proyecto Calle de la Amargura y se ha desarrollado el documento "Peritaje exploratorio para la construcción de un proyecto urbano mayor".

EMPRESA PRIVADA

- Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) se considera como un actor importante ya que son los encargados de la realización física de los proyectos.
- Inversionistas: que son los principales actores a entusiasmar y convencer mediante a estudios económicos tanto en relación al desarrollo de los proyectos para llevar a cabo su realización como a la instalación de actividades empresariales en el CHSS.

CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE SAN SALVADOR (CDSS) que es una sociedad de economía mixta integrada por la empresa privada, la Alcaldía Municipal de San Salvador, la Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR), Asociación de Medianos y Pequeños Empresarios (AMPES), universidades y otras instituciones, cuya finalidad principal es la búsqueda del ordenamiento del distrito comercial de la ciudad a través del incentivo de la rentabilidad.

PROPIETARIOS: estos juegan un papel importante dentro de este proceso, ya sea en la creación de vivienda nueva, rehabilitación del uso de vivienda o el reciclaje. Puesto que la mayoría de los inmuebles en el CHSS son propiedad privada por lo que es necesario identificarlos con sus objetivos e intereses para lograr su colaboración. Muchos de los propietarios también desarrollan la actividad comercial dentro del centro, principal actividad actualmente identificada. Por lo tanto es necesario contar con su apoyo para lograr la integración de usos comerciales combinados con vivienda en nuevos proyectos, combinación que ha funcionado en otros ejemplos internacionales y que promete mucho en el caso de Centros Históricos.

USUARIOS: entre ellos se pueden mencionar los habitantes del centro que actualmente sí hacen uso de la vivienda, los empleados de la zona que pasan gran parte del día en esa área, los estudiantes universitarios que pueden ser un mercado potencial para la vivienda estudiantil, los vendedores informales, tanto los que deambulan por las calles peatonales como los que poseen un puesto pequeño, que viajan todos los días y desarrollan su actividad comercial, y por último, el usuario del centro que se traslada de un punto de San Salvador a otro, ya que en su mayoría las rutas de buses atraviesan el centro.

2.4 LA VIVIENDA: SITUACIÓN ACTUAL A NIVEL DE CENTRO HISTÓRICO⁸

Es imprescindible el conocimiento de la problemática de la vivienda para establecer el punto de partida. En las siguientes páginas se desarrolla una síntesis y análisis de estudios previamente realizados en su mayoría por FUNDASAL.

El CHSS ha caído en un alto deterioro físico después del terremoto de octubre de 1986, las edificaciones afectadas no han sido demolidas o reparadas, tampoco se han ocupado racionalmente los predios de antiguos edificios destruidos, los cuales actualmente están siendo utilizados para parqueos de vehículos, talleres de reparación, o comercio informal. El parque habitacional no ha sido recuperado, mientras que otras edificaciones que cumplían con esta función fueron convertidas en comercios. Esta situación ha provocado su despoblamiento, convirtiéndolo durante el día en un mercado informal callejero, con mucha violencia y caos vehicular, y durante la noche, en un centro parcialmente muerto.

En términos generales FUNDASAL [Serarols y Reyes, 2002] ha definido que la presencia de la vivienda en el CHSS se distribuye en su mayor parte en el anillo denominado como Centro Consolidado, constituyendo el 97% de la vivienda, misma que representa un 11% del terreno, además de contar con un 10% destinado a equipamiento educativo, cultural y recreativo.[FUNDASAL, 2004b] (Ver Mapa 2.2)

Se identificaron un total de 1,963 viviendas, de las cuales el 94.96% se encuentran habitadas y el 5.04% deshabitadas, las primeras combinan actividades productivas y el uso habitacional.

La distribución espacial de la vivienda por sectores se encuentra principalmente en el sector oriente con un 58.07%; el sector sur 24.55%; y el sector poniente con 2.75%. (Tabla 2.1)

Otro factor importante a tomar en cuenta son las viviendas con valor cultural que existen en el CHSS, para esto ya se ha creado un inventario sobre el patrimonio cultural por parte de CONCULTURA y OPAMSS. Esto ha permitido identificar que muchas edificaciones conservan su vocación habitacional. De las 1,963 viviendas, el 9.53% posee valor cultural. Es importante conservar y restaurar este tipo de edificaciones, como símbolo de la arquitectura del siglo pasado, manteniendo su estilo original y uso actual.

El mayor porcentaje de viviendas con valor cultural, 98.93%, está concentrado en el Centro Consolidado, de las cuales la mayor proporción se ubica en el Sector Norte con el 39.57%, y 31.02% en el sector Oriente, el resto esta en los Sectores Poniente y Sur. (Tabla 2.2)

De las 187 viviendas con valor cultural identificadas, 7 son mesones, símbolos históricos de las antiguas residencias de las familias de altos ingresos económicos y expresión en la actualidad de las condiciones de pobreza de las familias que las ocupan, las restantes 180, son unifamiliares. (Ver Mapa 2.4.2)

OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS DESOCUPADAS		VIVIENDAS OCUPADAS		TOTAL VIVIENDAS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	24	24.24	35	1.88	59	3.01
Centro Consolidado						
Sector Poniente	3	3.03	51	2.74	54	2.75
Sector Norte	15	15.15	213	11.43	228	11.61
Sector Oriente	44	44.45	1096	58.8	1140	58.07
Sector Sur	13	13.13	469	25.16	482	24.55
Sub Total	75	75.76	1829	98.12	1904	96.99
Total	99	100	1864	100	1963	100
%	5.04		94.96		100	

Tabla 2.1 Ocupación de Viviendas según Sectores

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

VIVIENDAS CON VALOR CULTURAL SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS CON VALOR CULTURAL		VIVIENDAS SIN VALOR CULTURAL		TOTAL VIVIENDAS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	2	1.07	57	3.21	59	3.02
Centro Consolidado						
Sector Poniente	29	15.51	25	1.41	54	2.75
Sector Norte	74	39.57	155	8.67	228	11.61
Sector Oriente	58	31.02	1082	60.92	1140	58.07
Sector Sur	24	12.83	458	25.79	482	24.55
Sub Total	185	98.93	1720	96.79	1904	96.98
Total	187	100	1777	100	1963	100
%	9.53		90.47		100	

Tabla 2.2 Viviendas con Valor Cultural según Sectores

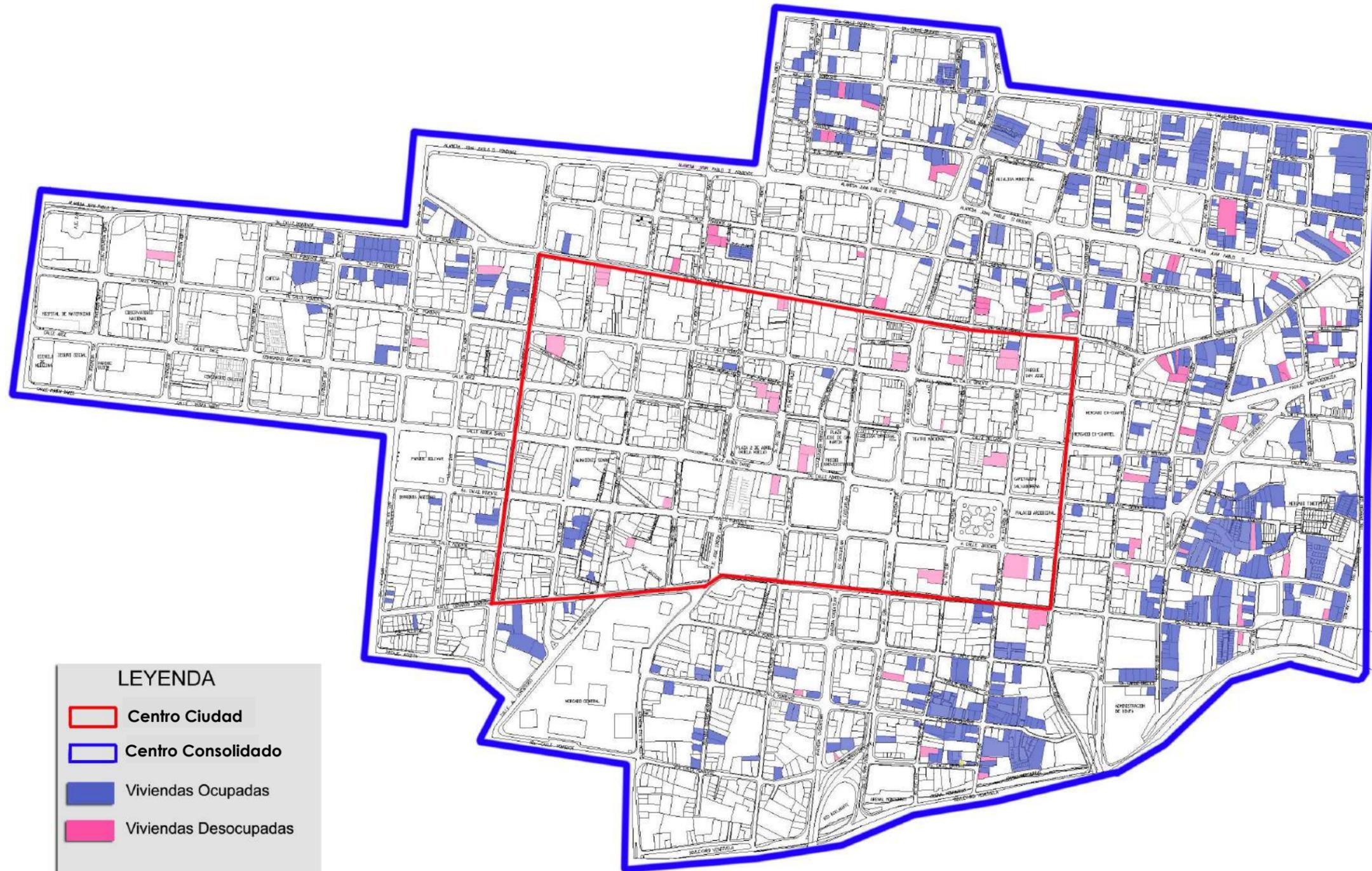
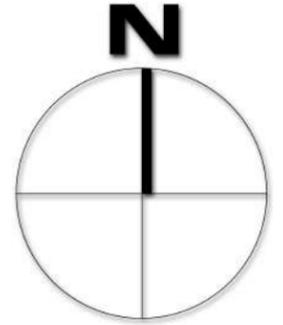
Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

⁸ Extracto del Documento "La Carta Urbana No. 110", FUNDASAL, 2003.

MAPA 2.4.1 VIVIENDAS SEGÚN SITUACIÓN DE OCUPACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

Fuente: FUNDASAL

Año 2000



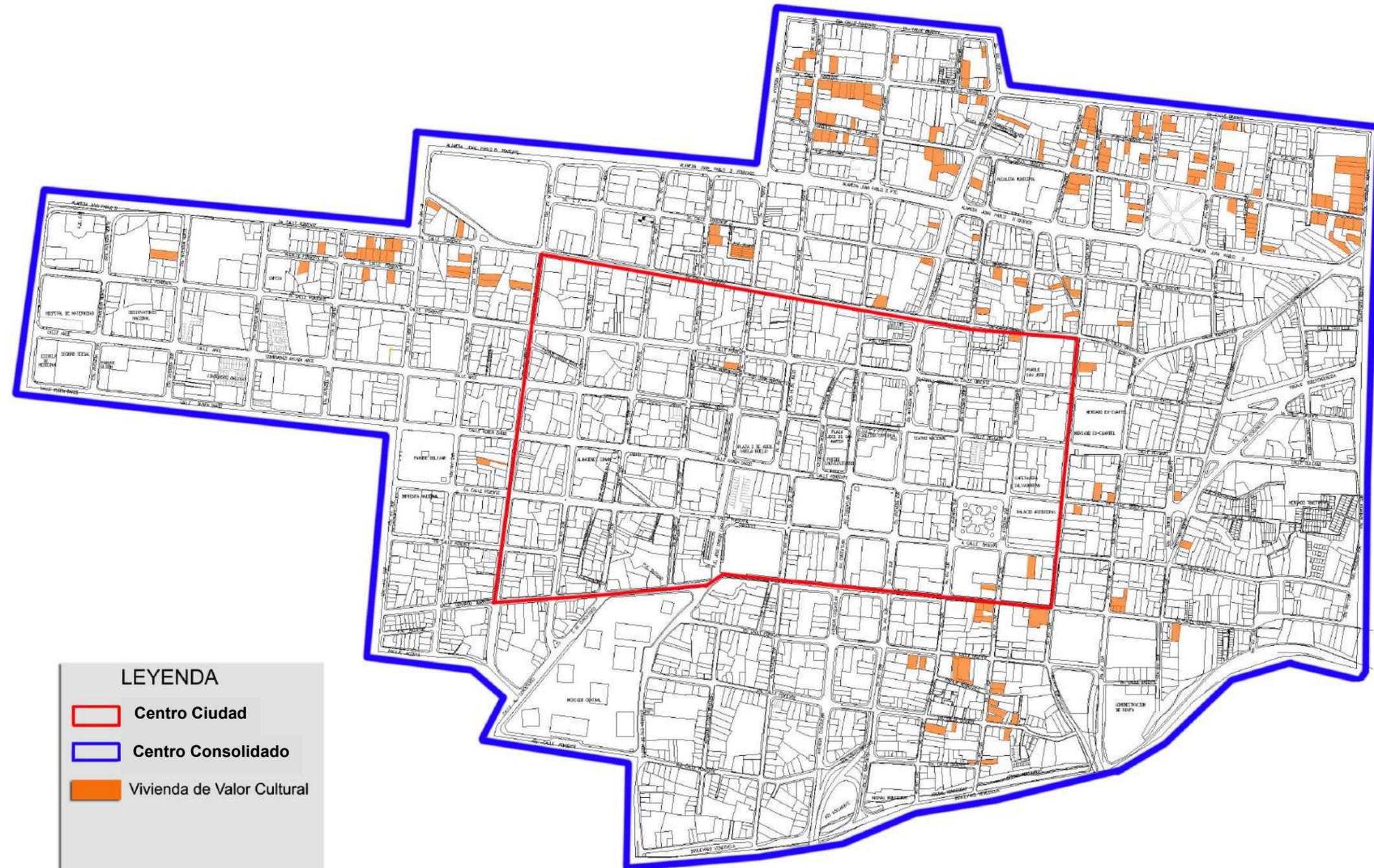
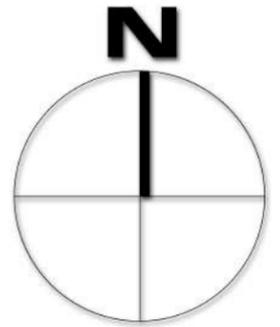
LEYENDA

-  Centro Ciudad
-  Centro Consolidado
-  Viviendas Ocupadas
-  Viviendas Desocupadas

MAPA 2.4.2 VIVIENDAS INVENTARIADAS CON VALOR CULTURAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

Fuente: FUNDASAL

Año 2000



LEYENDA

-  Centro Ciudad
-  Centro Consolidado
-  Vivienda de Valor Cultural

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Se han identificado dos principales tipos de vivienda en el CHSS (Mapa 2.4.3).

- Asentamientos populares: este grupo principalmente está definido por las comunidades marginales y los mesones. Ambos son producto de situaciones que han acontecido a lo largo de la historia del país entre las cuales podemos mencionar: la limitada capacidad económica para adquirir vivienda propia, los fenómenos naturales como los terremotos y los huracanes que han generado un incremento en el déficit de la vivienda, la emigración de los habitantes de la zona rural a la capital a causa del desempleo, la inseguridad ciudadana y el pasado conflicto armado de la década de los '80s.

El estudio ha identificado dos tipos de asentamientos populares de los tres que existen en el país:⁹ mesones, 93.33%, y comunidades marginales, conocidas popularmente como tugurios, 6.67% (Tabla 2.3). Las piezas de mesón surgieron cuando familias de altos ingresos abandonaron sus grandes residencias para trasladarse a zonas de mayor prestigio social, constituyendo la alternativa más antigua para familias urbanas de bajos ingresos, quienes por un módico pago mensual, o arrendamiento simple, podrían adquirir un cuarto donde habitar. Como consecuencia de los terremotos e incendios, el número de mesones se ha reducido drásticamente, presentando en la actualidad el 18.13% del total de viviendas.

Los mesones se concentran en el Sector Oriente del Centro Consolidado, se identifican 50 mesones activos, son el 62.22%, seguido por los sectores Norte y Sur con 13.33% y 17.78% respectivamente. (Tabla 2.3). Las comunidades marginales también se concentran en el sector Oriente, constituidas principalmente por pequeñas construcciones con un solo cuarto de usos múltiples, hechas con lámina y madera o con desechos de materiales, en terrenos públicos o privados, únicamente con servicios de energía eléctrica y agua potable, la situación de los tugurios que son en total 3, es la siguiente: en el Tinetti se ejecutó un proyecto de renovación urbana, Las Mercedes se encuentra en un proceso similar, mientras que el Santa Fe está en su estado original.

Hay que apuntar que el sector Poniente carece de estos dos tipos de vivienda.

- Viviendas Independientes: que constituyen las viviendas que se encuentran abandonadas o en uso, ya sea por los propietario o por un inquilino que renta el inmueble. Estas se subdividen en dos tipos: vivienda unifamiliar y condominio.

Las viviendas independientes ocupan un 28.17%, esta tipología es la más antigua, y se caracteriza por tener áreas constructivas muy grandes, un solo nivel y numerosos cuartos. Este tipo de viviendas se localiza en el sector Oriente del Centro Consolidado en un 55.24% y con un menor porcentaje en sectores Poniente, Sur y Norte. En el Anillo Centro Ciudad ha desaparecido este tipo de vivienda, a pesar de que este fue el espacio fundacional de la Ciudad de San Salvador, y donde antiguamente se ubicaban residencias de familias vinculadas con el poder político y económico del país. En la actualidad, la mayoría de edificaciones que

fueron de uso habitacional, han cambiado a uso comercial, o de servicios. Algunas se han fraccionado por motivos de herencias.

De las 1,864 viviendas ocupadas, 47.80%, son condominios, se trata de edificios de 2 a 4 plantas con dos dormitorios, que han sustituido a los mesones, ya que generalmente los lotes en los cuales estos han sido edificados, fueron ocupados por mesones que resultaron completamente destruidos por el terremoto de 1986. Los condominios se concentraban en el Centro Consolidado, y en este, en el Sector Oriente con 54.32%; en segundo lugar en el Sector Sur con 37.82%. En el Centro Ciudad y Sector Poniente, no existen viviendas en condominio. (Tabla 2.4, Tabla 2.5)

ASENTAMIENTOS POPULARES URBANOS SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	COMUNIDADES MARGINALES		MESONES		TOTAL ASENTAMIENTOS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	0	0	3	6.67	3	6.25
Centro Consolidado						
Sector Poniente	0	0	0	0	0	0
Sector Norte	0	0	6	13.33	6	12.5
Sector Oriente	3	100	28	62.22	31	64.58
Sector Sur	0	0	8	17.78	8	16.67
Sub Total	3	100	42	93.33	45	93.75
Total	3	100	45	100	48	100
%	6.25		93.75		100	

Tabla 2.3 Asentamientos Populares Urbanos según Sector

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

⁹ Los tres tipos clásicos de asentamiento populares urbanos que existen son mesones, tugurios y colonias ilegales.

**TIPO DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000**

ANILLOS Y SECTORES	TIPO DE VIVIENDA				TOTAL VIVIENDAS	
	UNIFAMILIAR		MULTIFAMILIAR*		ABSOLUTO	%
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%		
Centro Ciudad	10	1.58	25	2.04	35	1.88
Centro Consolidado						
Sector Poniente	51	8.03	0	0	51	2.74
Sector Norte	94	14.8	119	9.68	213	11.43
Sector Oriente	400	62.99	696	56.63	1063	58.8
Sector Sur	80	12.6	389	31.65	469	25.16
Sub Total	625	98.42	1204	97.96	1829	98.12
Total	635	100	1229	100	1864	100
%	34.07		65.93		100	



Figura 2.2 Tipos de Vivienda en el Centro Histórico de San Salvador

Tabla 2.4 Tipo de Vivienda según Sector

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

**TIPO DE VIVIENDA OCUPADA SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000**

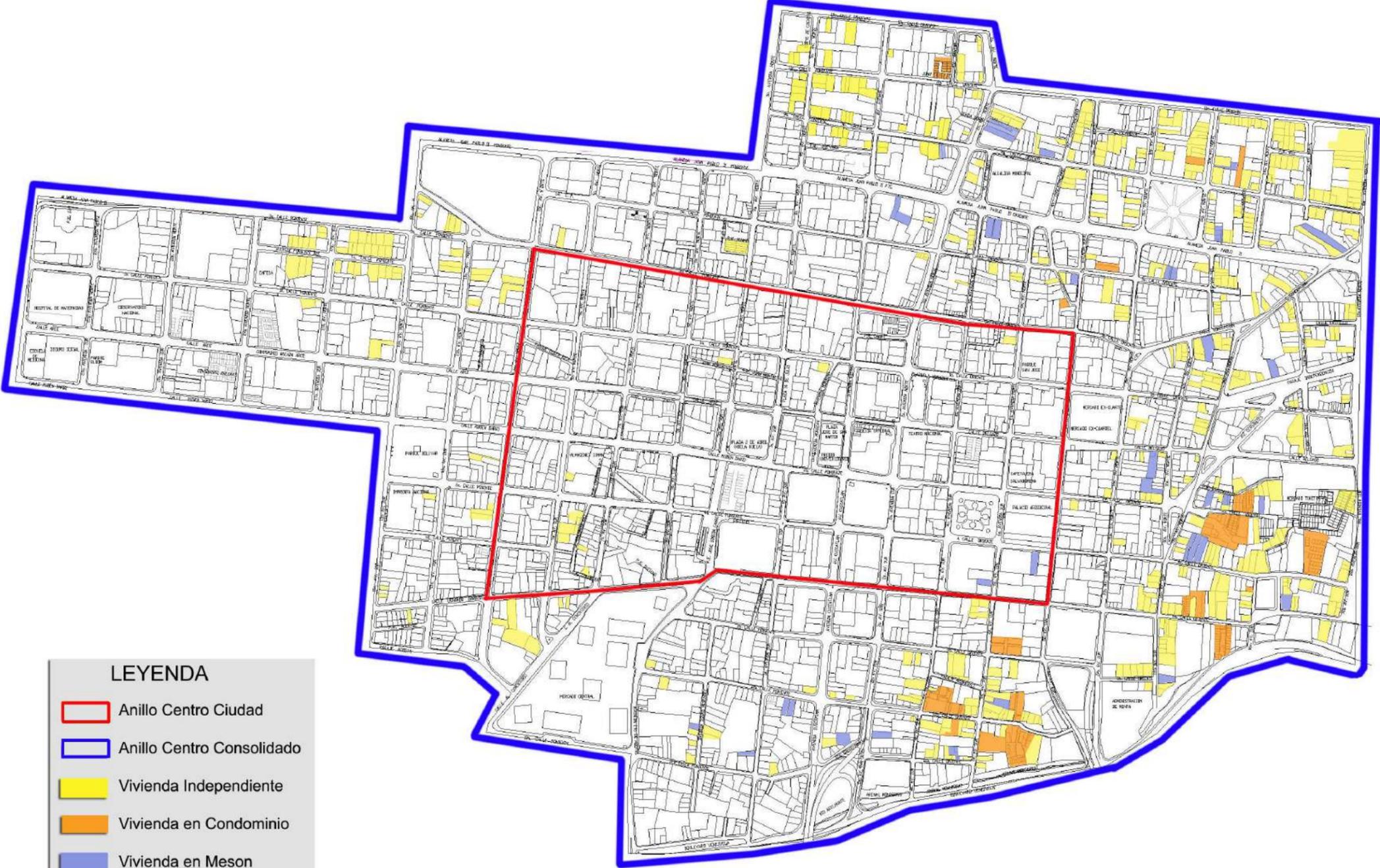
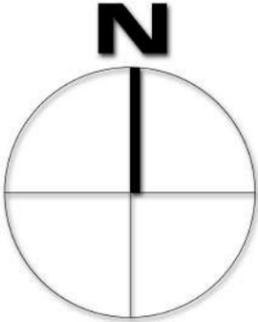
ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS DESOCUPADAS						PIEZAS DE MESÓN		TOTAL VIVIENDAS	
	INDEPENDIENTES		EN CONDOMINIO		MARGINALES		ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%				
Centro Ciudad	10	1.9	0	0	0	0	25	7.4	35	1.88
Centro Consolidado										
Sector Poniente	51	9.71	0	0	0	0	0	0	51	2.74
Sector Norte	94	17.9	70	7.86	0	0	49	14.5	213	11.43
Sector Oriente	290	55.24	484	54.32	110	100	212	62.72	1096	58.8
Sector Sur	80	15.24	337	37.82	0	0	52	15.38	469	25.16
Sub Total	515	98.1	891	100	110	100	313	92.6	1829	98.12
Total	525	100	891	100	110	100	338	100	1864	100
%	28.17		47.8		5.9		18.13		100	

Tabla 2.5 Tipo de Vivienda ocupada según Sector

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

MAPA 2.4.3 TIPOS DE VIVIENDAS IDENTIFICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO

Fuente: FUNDASAL / UPE
Año 2000



LEYENDA

-  Anillo Centro Ciudad
-  Anillo Centro Consolidado
-  Vivienda Independiente
-  Vivienda en Condominio
-  Vivienda en Meson

LOTES BALDÍOS

Los lotes baldíos representan una buena oportunidad en términos de Implementación de vivienda nueva en el CHSS, es por esto que es importante conocer la localización de estos dentro de la traza urbana como sus aspectos cuantitativos, estos vacíos urbanos se encuentran diseminados por todo el centro y poseen diferentes condiciones de uso a tomar en cuenta en la intervención. (Mapa 2.4.4)

Muchas de las edificaciones de uso habitacional y/o comercial destruidas por el terremoto del 10 de octubre de 1986, no fueron reconstruidas, por lo que se encontraron 450 lotes baldíos, y/o subutilizados, (Tabla 2.6); de los cuales, 72.44%, estaba ocupado por edificaciones informales en las que se desarrollaban actividades como: estacionamiento, talleres de reparaciones de automóviles, edificaciones en ruinas y abandonados, construcciones provisionales para venta de bebidas o alimentos, etc. El restante 27.56 %, si estaba desocupado, no era utilizado para realizar actividades productivas o habitacionales; en ellos se encontraban construcciones en ruinas y/o despojos de materiales de construcción o estaban completamente baldíos.

En el Centro Consolidado se localizó la mayor cantidad de lotes, 88.0%, y en este, el Sector Oriente concentra el 34.89% del total; mientras que en el Centro Ciudad un 12.0% el restante se distribuye en los otros sectores. (Tabla 2.6)

OCUPACIÓN DE LOS LOTES SEGÚN SECTOR CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	LOTES DESOCUPADOS		LOTES OCUPADOS		TOTAL	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	8	6.45	46	14.11	54	12
Centro Consolidado						
Sector Poniente	8	6.45	27	8.28	35	7.78
Sector Norte	38	30.65	69	24.17	107	23.78
Sector Oriente	42	33.87	115	35.28	157	34.89
Sector Sur	28	22.558	69	21.17	97	21.55
Sub Total	116	93.55	280	85.89	396	88
Total	124	100	326	100	450	100
%	27.56		72.44		100	

Tabla 2.6 Ocupación de Lotes según Sector

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

USO DE LOTES SEGÚN SECTOR, CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	PREDIOS BALDÍOS		ABANDONADOS CON EDIFICACIONES EN RUINAS		ESTACIONAMIENTOS		TALLERES REPARACIONES		CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL		TOTAL	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	1	2.27	7	8.75	39	22.16	2	2.6	5	6.85	54	12
Centro Consolidado												
Sector Poniente	0	0	8	10	20	11.36	4	5.19	3	4.11	35	7.78
Sector Norte	25	56.82	13	16.25	37	21.02	15	19.48	17	23.21	107	23.78
Sector Oriente	12	27.27	30	37.5	42	23.87	41	53.25	32	43.83	157	34.89
Sector Sur	6	13.64	22	27.5	38	21.59	15	19.48	16	21.92	97	21.55
Sub Total	43	97.73	73	91.25	137	77.84	75	97.4	68	93.15	396	88
Total	44	100	80	100	176	100	77	100	73	100	450	100
%	9.78		17.78		39.11		17.11		16.22		100	

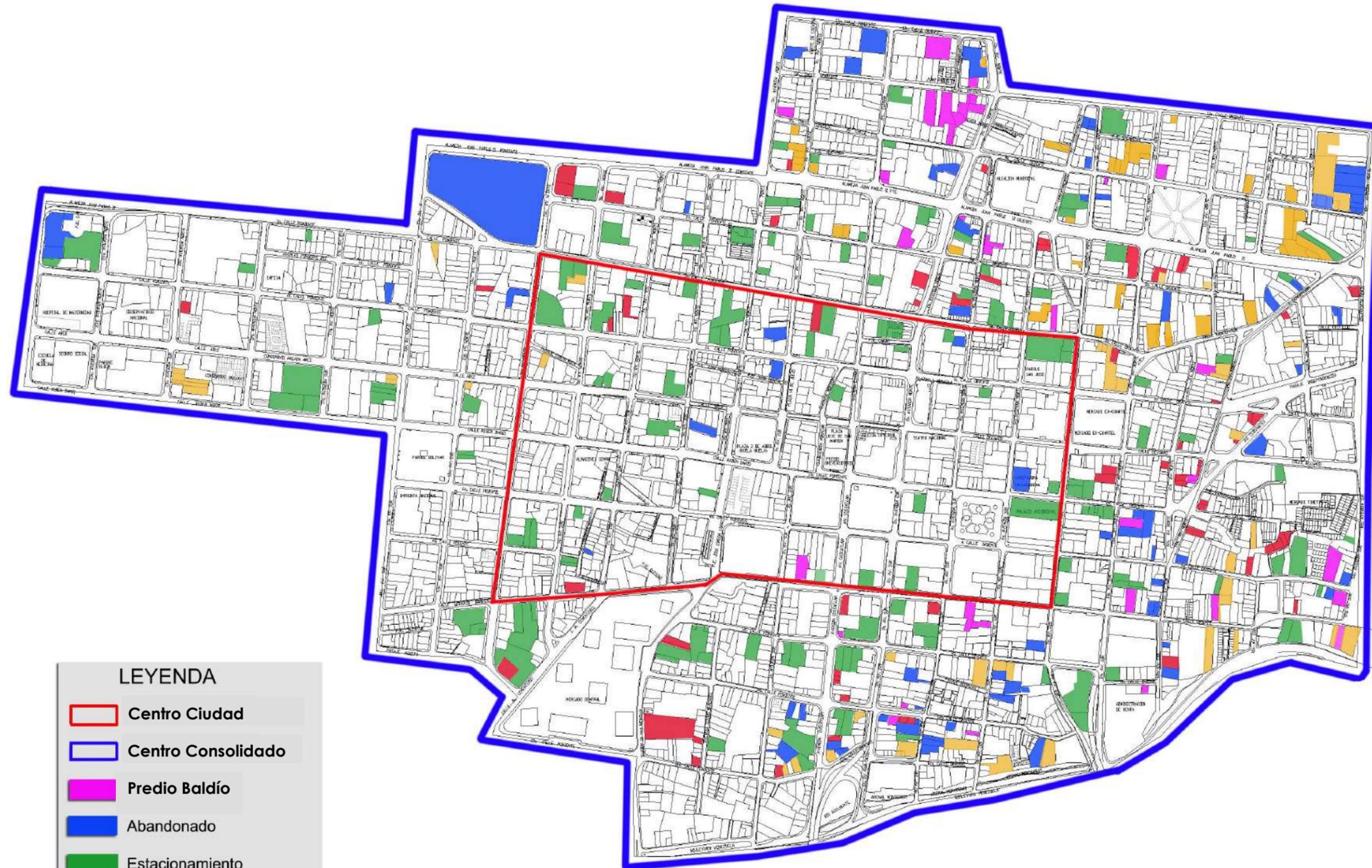
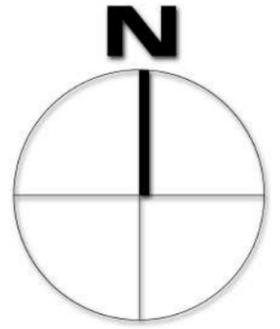
Tabla 2.7 Uso de Lotes según Sector

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

MAPA 2.4.4 USO DE LOTES EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

Fuente: FUNDASAL

Año 2000



LEYENDA

-  Centro Ciudad
-  Centro Consolidado
-  Predio Baldío
-  Abandonado
-  Estacionamiento
-  Talleres
-  Construcción Provicional

CONSIDERACIONES PARA LA VIVIENDA EN ALTURA¹⁰

El análisis de los datos procesados para cada una de las variables sociodemográficas y económicas en cada uno de los sectores del Centro Histórico de San Salvador permitió demostrar valores, cuyas variaciones son poco significativas ente sí, por lo tanto se concluyó que son homogéneos y puede analizárseles conjuntamente; así como aplicárseles estrategias de desarrollo socioeconómico en el sector vivienda.

Algunos aspectos significativos de los sectores Sur y Oriente son: el 27% de su población esta acostumbrada a vivir en altura, por residir en condominios de dos a cuatro niveles; el 54% de su población percibe ingresos mensuales de \$131.5 a \$263.3; el consumo promedio es de \$174.85 mensuales, y su capacidad de ahorro es baja dado que del 23% al 33% solo pueden ahorrar de \$34.28 a \$68.57 mensuales.

VALORACIONES

Entre las valoraciones de habitar la vivienda en altura en el Centro Histórico de San Salvador se pueden establecer comentarios por dos tipos de población, los actuales residentes de este tipo de vivienda como los posibles residentes.

En el caso de los residentes actuales de la vivienda en altura hay dos aspectos fundamentales:

- Prácticamente el 50% estaría dispuesto a continuar viviendo en altura (45% que le agrada y 5% le es indiferente); lo cual es importante, porque las razones valiosas de su preferencia son inherentes a tal tipo de solución: privacidad y tranquilidad.
- El 50% que aduce que no le agrada vivir en altura, esgrime como razones que es muy tardado bajar; es inseguro por los sismos; tienen reducidos espacios, incomodo para niños y hay problemas en subir para gente de edad; todo lo cual es fácilmente solucionable para un diseño que considere cuatro niveles a lo sumo, espacios amplios y normas que exijan materiales de calidad; así como barandas y gradas seguras, en su construcción.

En cuanto a los posibles residentes de la vivienda en altura las valoraciones se distribuyen de la siguiente manera:

- Un 50% opinó que le gustaría una vivienda en altura de tres niveles; el 32% externó que le gustaría de dos niveles y un 18% opinó que fuera de cuatro niveles; lo cual demuestra que un 68% acepta vivir de un tercer a cuarto nivel de altura.
- Es significativo que por su propio deseo, un 36% acepte que su apartamento esté ubicado en un tercer nivel (25%) o un cuarto nivel (11%); lo cual implica que fácilmente puede inducirse un incremento del 7% para vivir en un cuarto nivel (18%-11%).
- El 100% de las familias sometidas a este estudio estuvieron de acuerdo para colaborar para:
 - Generar un buen ambiente.
 - Lograr seguridad físicas de sus personas y bienes.
 - Mejorar la organización social
 - La aplicación de normas legales que rigen la conducta en los condominios.

El amplio apoyo otorgado, asegura la implementación de planes y programas de desarrollo social y búsqueda de convivencia.

- Entre las condiciones socioeconómicas están:
 - El 76% de los entrevistados están dispuestos a adquirir una vivienda en altura en el Centro Histórico de San Salvador, por lo que estaría garantizándose la inversión al respecto. Entre las razones de esta opinión están: el hecho de tener algo propio (46%), la seguridad (29%), por estar céntrico (18%); porque sería más higiénico (4%) y por la inseguridad sentida en mesones por los sismos habidos (3%).
 - El 100% de los interesados están deseosos de obtener financiamiento para comprar un apartamento.
 - El 96% de los interesados apoya a los comercios que se crearán.
 - El 93% opina favorablemente de instalar comercios en la primera planta.

Lo anterior pone de relieve que los programas financieros y de comercio que se implementasen tendrían buenas probabilidades de éxito.

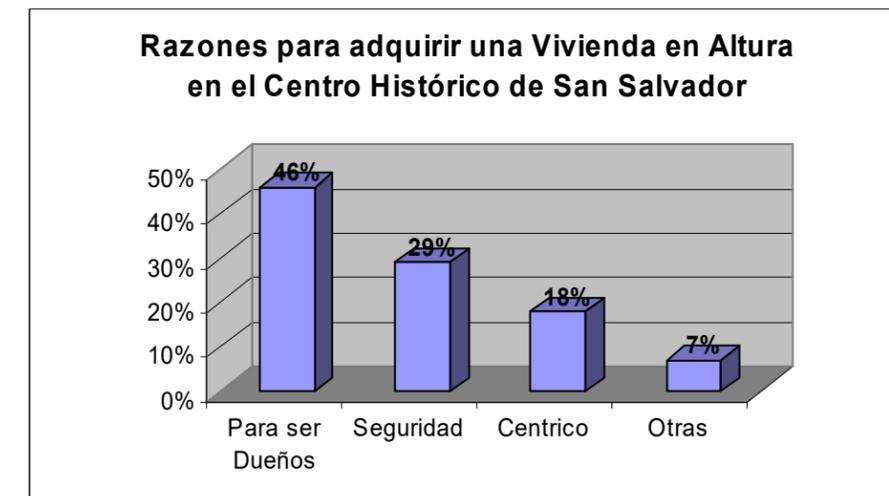


Figura 2.3 Razones para adquirir vivienda en CHSS

¹⁰ Extracto del Documento "Valoraciones de Residir en una Vivienda en Altura entre las Familias Residentes en el Centro Histórico de San Salvador", FUNDASAL, 2001

VENTAJAS

Entre las ventajas de residir en Vivienda en Altura los actuales habitantes externaron lo siguiente:

Entre los residentes de vivienda en altura el 35% opina que hay más privacidad y limpieza; otro 35% externó que les era igual o indiferente; a un 15% le pareció más fresco; un 10% dijo que es más tranquilo e inclusive un 5% opinó que no les afectan los problemas de alcantarillas. Mientras que la opinión acerca de los residentes en mesones y casas unifamiliares contabilizó que el 36% considera que hay privacidad; un 22% externa que es más fresco y mejor panorama; un 21% no le encuentra ninguna ventaja; un 14% opinó que la ventaja para ellos la centran en que sería de su propiedad el apartamento a comprar, y para un 7% encontró que sería una vivienda digna.

DESVENTAJAS

Las desventajas externadas por los actuales residentes de la vivienda en altura en el Centro Histórico de San Salvador son un 15% considera que no se puede tener jardines ni mascotas; un 20% no le encuentra ventajas; un 10% expresa que hay menos seguridad; un 10% expone, que es peligroso por los temblores; además otro 10% manifiesta que los espacios son reducidos, también otro 10% manifestó que las gradas y balcones son inseguros; asimismo, expusieron las razones adicionales siguientes:

- Muy alta 5%
- No hay donde tender la ropa 5%
- Hay que subir muchas gradas 5%
- No hay suficiente espacio para ampliaciones 5%
- Hay problema con el agua por dificultad en subir 5%

MERCADO: OFERTA Y DEMANDA PARA PROYECTOS HABITACIONALES¹¹

Existe un dominio del mercado de vivienda formal, con el 75.97%, que han sido construidas bajo las normas oficiales de urbanismo y construcción; en contra de un 24.03% que pertenece al mercado informal, construidas fuera de las normas oficiales como el caso de las piezas de mesón y las viviendas en tugurio. (Tabla 2.8) Ambos mercados tienen presencia en el Sector Oriente, con 1096 unidades habitacionales, correspondientes al 58.8%.

MERCADO DE VIVIENDA SEGÚN SECTOR,
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR, 2000

ANILLOS Y SECTORES	VIVIENDAS FORMALES		VIVIENDAS INFORMALES		TOTAL VIVIENDAS	
	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%	ABSOLUTO	%
Centro Ciudad	10	0.71	25	5.58	35	1.88
Centro Consolidado						
Sector Poniente	51	3.6	0	0	51	2.74
Sector Norte	164	11.58	49	10.94	213	11.43
Sector Oriente	774	54.66	322	71.88	1096	58.8
Sector Sur	417	29.45	52	11.61	469	25.16
Sub Total	1406	99.29	423	94.42	1829	98.12
Total	1416	100	448	100	1864	100
%	75.97		24.03		100	

Fuente: FUNDASAL / UPE "Diagnóstico del Hábitat Popular en el Centro Histórico de San Salvador", Abril 2000

Tabla 2.8 Mercado de Vivienda según Sector

A continuación se presenta un análisis de la Demanda y la Oferta de proyectos habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador resumido en los puntos más importantes:

- Los residentes en mesones y condominios exponen que las razones de demanda habitacional las han centrado en que:
 - Todo se encuentra en forma inmediata contando con lo necesario para vivir 29%
 - La cercanía del trabajo es valiosa 15%
 - Es agradable residir en el centro 14%
 - Los centros de estudios están inmediatos 7%
 - Han tenido opción de ser propietarios 7%
 - No les han presentado otras opciones 7%

¹¹ Extracto del Documento "Estudio de Mercado para Determinar la Demanda para Proyectos Habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador", FUNDASAL 2000

- Otras poco relevantes 21%
- El crecimiento de la demanda habitacional en los mesones de 1991 al 2000 aumentó a un ritmo promedio anual del 3.3% lo cual es lento; no así el crecimiento de la demanda habitacional en condominios que tuvo un crecimiento promedio del 5.3% durante el mismo lapso.
- En el sector de mesones y condominios, los hogares de 1 a 5 personas, representan el 79% del total; de ellos el 48% son varones y el 52% son hembras; el 93% de los entrevistados oscilan entre los 18 y 50 años; así mismo, el 44% de sus miembros son amas de casa, el 24% son vendedores, el 11% estudiantes, el 8% son cocineros(as) y un 7% son sastres o costureras.
- La OPAMSS, estima que en la actualidad “no existen políticas del Gobierno Central de incentivo alguno” para fomentar la vivienda en el centro histórico; por lo que recomienda que el municipio debe:
 - Organizar las instituciones financieras, fundaciones, etc. para que en un plan coordinado se busquen soluciones a las viviendas en el centro y “montar un Proyecto de financiación concreto”
 - Hacer una búsqueda intensiva de inversionistas

DEMANDA

Un factor importante es la determinación de la capacidad de pago de las familias de estos segmentos de vendedores ambulantes, de empleados públicos y privados; así como la de los emigrantes; en tal sentido se muestra en la tabla siguiente:

CAPACIDAD DE PAGO PROMEDIO DE FAMILIAS DE OTROS SEGMENTOS
POBLACIONALES VINCULADOS AL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

No	SEGMENTOS DE LA POBLACIÓN	PROMEDIOS MENSUALES FAMILIARES				
		INGRESOS TOTALES (\$)	GASTOS TOTALES (\$)	AHORRO O CAPACIDAD DE PAGO (\$)	%	SALARIOS MÍNIMOS
1	VENDEDORES AMBULANTES	470.76	318.26	152	16.2	3.27
2	EMPLEADOS PÚBLICOS	753	480.23	272.68	29	5.23
3	EMPLEADOS PRIVADOS	579.5	437.83	143.65	15.3	4.02
4	ESTUDIANTES	990	619.32	370.78	39.5	6.99
5	FAMILIAS MESONES	386.7	251.59	135.25	34.97	2.69
6	FAMILIAS CONDOMINIOS	494.46	324.15	170.28	34.44	3.43

Fuente: FUNDASAL / UPE “Estudio de Mercado para Determinar la Demanda para Proyectos Habitacionales En el Centro Histórico de San Salvador”, Noviembre 2000

Tabla 2.9 Proyección de la Oferta Habitacional

Los datos de la tabla anterior ponen de relieve que la mayor capacidad de pago la poseen los emigrantes que estudian y trabajan, con el 39.5% de capacidad de ahorro comparativo, le siguen los empleados públicos con un 29% y en igualdad se encuentran los vendedores ambulantes y empleados privados con un 16% aproximadamente; por lo que los primeros dos segmentos deben considerarse de forma prioritaria.

A partir del análisis histórico de la demanda se formula el siguiente cuadro que describe la proyección de la demanda habitacional del año 2001 al 2005.

PROYECCIÓN DE LA DEMANDA HABITACIONAL EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR DEL 2001 AL 2005

AÑO	DEMANDA ESPERADA (Familias Demandantes)
2000	30155
2001	31481
2002	32879
2003	34277
2004	35676
2005	37075

Fuente: FUNDASAL / UPE “Estudio de Mercado para Determinar la Demanda para Proyectos Habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador”, Noviembre 2000

Tabla 2.10 Proyección de la Demanda Habitacional

OFERTA

En base a la proyección de la demanda habitacional del 2001 al 2005 y considerando el promedio de 5 miembros por familia establecidos en esta investigación, se ha calculado¹² la siguiente proyección de la oferta habitacional para tal periodo, así:

PROYECCIÓN DE LA OFERTA HABITACIONAL EN EL
CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR DEL 2001 AL 2005

AÑO	OFERTA PROYECTADA (No DE CUARTOS)
2000	5025
2001	5250
2002	5480
2003	5715
2004	5945
2005	6180

Fuente: FUNDASAL / UPE “Estudio de Mercadeo para Determinar la Demanda para Proyectos Habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador”, Noviembre 2000

Tabla 2.11 Proyección de la Oferta Habitacional

¹² dividiendo el número de familias demandantes de la tabla 2.10 entre el número de miembros promedio por familia (5)

En la tabla anterior puede observarse que la oferta habitacional estaría creciendo a un ritmo del 3.9% anual promedio; no obstante debe aclararse que la misma considera a las familias de los segmentos siguientes: mesones, condominios, vendedores ambulantes, empleados públicos, empleados privados; así como emigrantes que estudian y/o trabajan en el Centro Histórico.

Otro aspecto importante que hay que retomar de este estudio es el resultado conclusivo que proporciona FUNDASAL por medio de las sugerencias y propuestas sobre el mercadeo de proyectos habitacionales.

PROPUESTAS

- Considerando que los sujetos de la encuesta residentes en mesones y emigrantes que estudian y/o trabajan en el CHSS aceptan en un 54% y un 61% respectivamente, la vivienda en edificios de apartamentos; se les podría ofrecer este tipo de opción eliminando o minimizando las objeciones que al respecto manifestaron y que son controlables; siendo ellas

OBJECIONES DE LOS SUJETOS DE LA MUESTRA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN ALTURA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

OBJECIONES	MESONES (%)	EMIGRANTES (%)
MUY ESTRECHOS	32	13
POR LOS TEMBLORES	18	3
NO HAY TRANQUILIDAD	7	10
BAJO NIVEL CULTURAL	7	0
DEMASIADAS PERSONAS	4	23
NO HAY PRIVACIDAD	4	7
POR LA CONTAMINACIÓN	4	7
	76	63

Fuente: FUNDASAL / UPE "Estudio de Mercadeo para Determinar la Demanda para Proyectos Habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador", Noviembre 2000

Tabla 2.12 Objeciones a la construcción de vivienda en altura

- Se considera que en el diseño de la solución habitacional puede definirse el área mínima que brinda comodidad y una construcción que no exceda de **3 pisos**; junto con parqueo colectivo y parque recreativo con zona verde, solucionaría las objeciones indicadas y sería opción recomendable para residentes pobres de mesones y estudiantes emigrantes.

- Se recomienda que las soluciones habitacionales que combinan negocios con viviendas y que prefiere el 72.2% en promedio de los entrevistados, no excedan de tres niveles y gocen de las características siguientes:
 - Ambiente tranquilo y apacible.
 - Baja contaminación.
 - Con zonas verdes y árboles.
 - Parque recreativo.
 - Parqueo colectivo.
 - Caseta para servicio de seguridad privada.
 - Área comercial higiénica y bien diseñada.
- Se recomienda que el entorno de las soluciones habitacionales integren comunidades pequeñas con alto grado de autoabastecimiento, en virtud de los pequeños negocios que les aprovisionen.
- Con el fin de garantizar a los negocios su rentabilidad; además del mercado cautivo que tendrían, se les podría autorizar la integración de sus servicios así:
 - Librería completa y Renta Video.
 - Restaurante, Sorbetería y Panadería.
 - Mini súper con Mini banco.
 - Sala de Belleza Unisex con Venta de Ropa.
 - Mini ferretería integral con Mantenimiento de Electrodomésticos y de Servicios Básicos.
- Se recomienda también que el entorno de las soluciones habitacionales con negocios, procure contar con centros de salud y centros de estudio inmediatos, guarderías, calles limpias y rotuladas, buen servicio de transporte y puestos de seguridad pública.

2.5 PLANES DE DESARROLLO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR

El objetivo de este apartado es retomar los puntos más importantes desarrollados en planes previos que contribuyen al desarrollo y rescate del Centro Histórico para formular criterios de selección, tomando en cuenta la zonificación y las intervenciones específicas de los estudios oficiales y otros estudios como el caso del documento de trabajo realizado por Apoyo Urbano para la zona de la calle de La Amargura, llamado Peritaje Exploratorio para la Construcción de un Proyecto Urbano Mayor.

2.5.1 PLAN MAESTRO DE DESARROLLO URBANO (PLAMADUR)

Este plan fue elaborado en 1997, (OPAMSS 1997) proponiendo una zonificación general donde se pueden diferenciar de forma clara las diferentes actividades (funciones Vocacionales), Comercial, Habitacional e Institucional. A cada una de estas funciones le corresponde una zona homogénea de tipo funcional.

Estas funciones se distribuyen de la siguiente manera:

Función Comercial: se presenta en la zona del perímetro del centro-ciudad y los frentes de la Alameda Juan Pablo II, así en los alrededores del Mercado Central.

Función Habitacional: concentrada principalmente en las manzanas que rodean el Centro Ciudad y parcialmente en las manzanas perimetrales de la zona norte, según PLAMADUR esta función debe convertirse en la segunda en orden de importancia.

Función Institucional: ubicada específicamente en el Sector Oeste del centro alrededor de la Calle Arce.

Dentro del PLAMADUR existe un plan dedicado exclusivamente al Centro de la Ciudad llamado Plan de Rescate del Centro Ciudad (PRCC).

El PRCC tiene como propósito, por una parte, definir las reglas de transformación, a través del establecimiento de la normativa general o por categorías precisas de intervención, por otra parte, identificar algunos proyectos de intervención prioritarios, los Proyectos Guía, (Mapa 2.6):

- El Micro centro
- La Calle Arce
- La Calle de la Amargura
- La 13ª Avenida Norte-Sur

Es así como cuatro elementos fundamentales en la estructura urbana histórica y reciente de San Salvador se transforman en los puntos cardinales de la nueva centralidad:

- La Zona de las Plazas Centrales
- Al extremo opuesto, el complejo edilicio del Hospital Rosales
- El Cementerio General con “oportunidad” urbana representada por la recuperación del complejo Mercado Central
- Al extremo opuesto, el complejo del Centro de Gobierno y la “villa”

De los proyectos guías antes mencionados solo se desarrollaron dos: el proyecto del Micro centro y el proyecto del Boulevard Arce. Por su valor simbólico y por su función de proyectos piloto que deben constituir un modelo repetible en otras zonas del centro y en otros centros históricos del AMSS.

Proyecto Micro centro

Comprende una zona de 19 manzanas, en las cuales están comprendidas tres plazas urbanas centrales de mayor valor simbólico del centro ciudad: Plaza Barrios, Parque Libertad y Plaza Morazán.

En la tradición urbana latinoamericana, se entiende por Micro centro una zona bastante reducida, localizada en el corazón de la ciudad histórica y que contiene la plaza de fundación, la catedral, el cabildo, y en general, los edificios y los espacios públicos deficitarios de la memoria histórica de la ciudad y con alto valor simbólico.

En el caso de San Salvador el área alrededor de las tres plazas mencionadas responde a estas características y es propuesta como Micro centro de San Salvador. Actualmente se han recuperado dichas plazas por medio de la inversión de la empresa privada, y se les esta dando mantenimiento y seguimiento por medio de la Alcaldía Municipal de San Salvador.

Proyecto Calle Arce

Este proyecto incluye en una proyectación unitaria el trazado de la 13 y 15 Avenida. La 13 Avenida y la 15 Avenida garantizan la unión entre el área del futuro boulevard, los hospitales públicos y el Centro de Gobierno, por un lado, y la sede institucional de FSV, el Parque Bolívar y el Cementerio General de la ciudad, por el otro. Unificando la intervención en estas tres áreas se crea un único gran sistema de espacios públicos fácilmente alcanzables a pie, que unen diversas instituciones como la Universidad Tecnológica, los hospitales, etc.

El objetivo principal de este proyecto es la construcción de un sistema representativo institucional a través de la recalificación del espacio público existente. Gracias a la promoción de este proyecto también se han realizado esfuerzos por medio de instituciones como la Universidad Centro Americana “José Simeón Cañas” mediante el trabajo de graduación Recuperación de Espacios Públicos en la Calle Arce (Cruz y Milán 1999) que presentan propuestas concretas para el desarrollo del entorno. Algunos de los aspectos más importantes de esta propuesta son resumidos en el siguiente apartado de Estudios Referentes a la Reactivación de Vivienda.

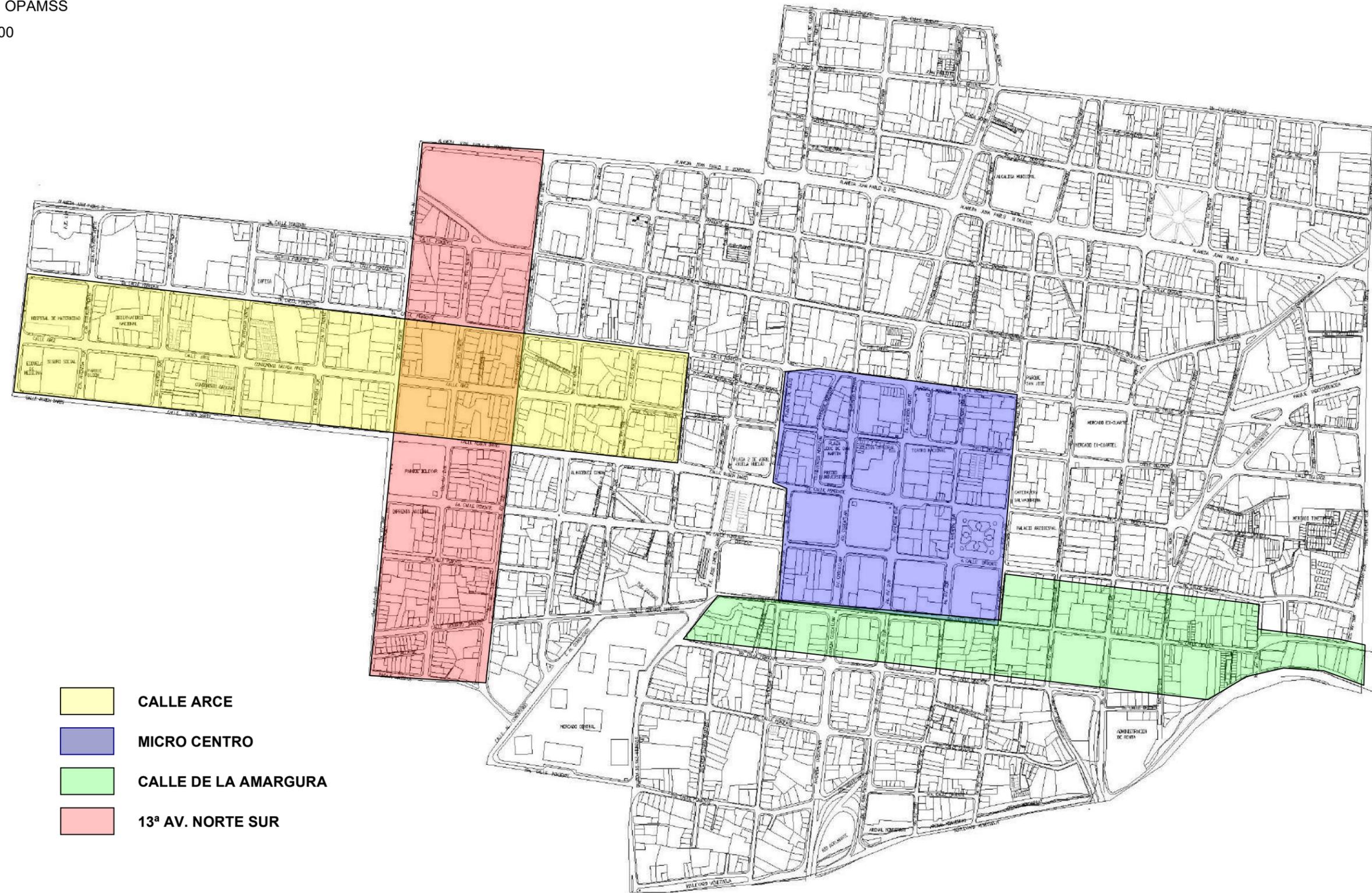
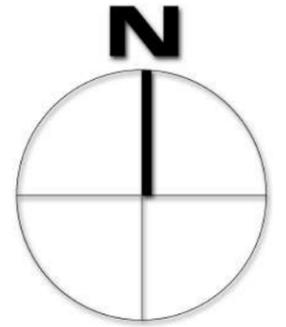
Posteriormente se ha considerado que el esquema no debe ser rígido y que es permitido privilegiar la diversidad funcional.

Por lo que la propuesta de zonificación de PLAMADUR debe ser tomada como la insinuación del camino pero con la flexibilidad de concebir otras intervenciones, de acuerdo a un estudio mas detallado de las zonas.

MAPA 2.5.1 PROYECTOS GUÍAS PLAMADUR

Fuente: OPAMSS

Año 2000



2.5.2 PLAN DE RESCATE DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (PRCHSS)

El objetivo principal de la visión de este plan es que el centro sea ordenado, seguro y competitivo.

Para convertirla en realidad, se propone un programa de acciones concretas desde el periodo municipal en que se realizó (1999) hasta el año 2005. (Alcaldía Municipal de San Salvador, OPAMSS. Mario Lungo 1999)

Esta visión fue desarrollada teniendo en mente la participación del sector privado, representado por la Corporación de Desarrollo de la Ciudad de San Salvador, y la colaboración de las siguientes instituciones: Superintendencia del Sistema Financiero, Vice-Ministerio de Transporte, Universidad Tecnológica y UCA, Iglesia, Programa de Gestión Urbana (PNUD – HÁBITAT – Banco Mundial), SACDEL y los medios de comunicaron.

Los principales aportes del PRCHSS se pueden resumir en dos niveles de intervención propuestos: ejes y operaciones urbanas específicos.

EJES DE INTERVENCIÓN PROPUESTOS

La identificación de otros ejes importantes que establezcan las actuaciones a seguir y que logren articularse entre sí de manera que se logre el efecto de integralidad en todas las acciones rehabilitadoras tomando como base lo ya propuesto por el PLAMADUR, propone los siguientes adicionales: (Mapa 2.7)

Calle delgado: este eje unificado a la Calle Arce es el eje más importante del centro ya que vértebra muchos espacios públicos vitales y otros lugares de gran interés.

La Alameda Juan Pablo II: Tiene una importancia muy similar a la Arce-Delgado, ya que potencia relaciones entre partes importantes de la ciudad, con la diferencia que es un eje con alto tráfico vehicular. La importancia se la impone los edificios relevantes, así como equipamientos esenciales que se anclan en este eje.

La Avenida España-Cuscatlán: otro eje de acción muy delineado que tiene una jerarquía importante y releva muchas oportunidades de franca intervención. Por un lado la Avenida España presenta al norte condiciones de habitabilidad muy factibles, que se aminoran al acercarse al centro por el comercio y por otro lado la Avenida Cuscatlán exhibe un fenómeno comercial muy fuerte y habría que agregarle que ha sido modificada su morfología por la aparición de un paso a desnivel que la vincula al sector de Candelaria.

Se mantienen los ejes ya mencionados por PLAMADUR:

Calle de la Amargura: por su gran contenido histórico-simbólico y poseedor de hitos urbanos-arquitectónicos. Además de estar muy arraigado, el recorrido del vía crucis, en la conciencia colectiva de la ciudadanía como un suceso muy marcado.

13ª Avenida Norte-Sur: por tener un fuerte componente habitacional y que deja entrever una cohesión urbana, así como su carácter de enlace de dos importantes sitios: La Villa Guadalupe y el Cementerio General.

OPERACIONES URBANAS PROPUESTAS

Tratando de ofrecer posibilidades de recalificación de ambientes urbanos deteriorados las operaciones urbanas se han esbozado con la intencionalidad de alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en diferentes zonas del centro, con mayor rapidez de ejecución y con el menor gasto de recursos públicos. (Mapa 2.8)

La mayoría de estos proyectos están engranados en los ejes de intervención propuestos, aunque algunos que si bien es cierto no forman parte de los mismos, por sus características especiales también han sido tomados en cuenta.

En el plano se muestran los que se proponen como puntos de arranque en la rehabilitación de sectores deprimidos del centro.

- Micro centro. Museo Santo Domingo y anexos.
- Plaza de la Salud
- Conjunto Recreativo Villa Guadalupe
- Conjunto Cementerio y Proyectos Anexos
- Conjunto Zurita
- Zona Alcaldía
- Zona Iglesia el Calvario
- Zona Iglesia San Esteban
- Conjunto Parque Centenario y proyecto habitacional
- Conjunto Cuesta del Palo Verde

2.5.3 OTROS ESTUDIOS

También se han desarrollado otros estudios referentes al tema de la vivienda como uno de los principales factores para el rescate del Centro Histórico, tanto a nivel de documento como de propuestas, identificando problemas y estudiando soluciones. Uno de estos es el “Estudio Diagnóstico. Zonas Centro Histórico de S.S.”, realizado por la OPAMSS en 1999, el cual estudio cuatro zonas que llamo de la siguiente forma:

- Zona Parque Infantil
- Zona Centenario
- Ejes: Zurita, San Esteban y Paseo Independencia
- Zona Cuesta del Palo Verde

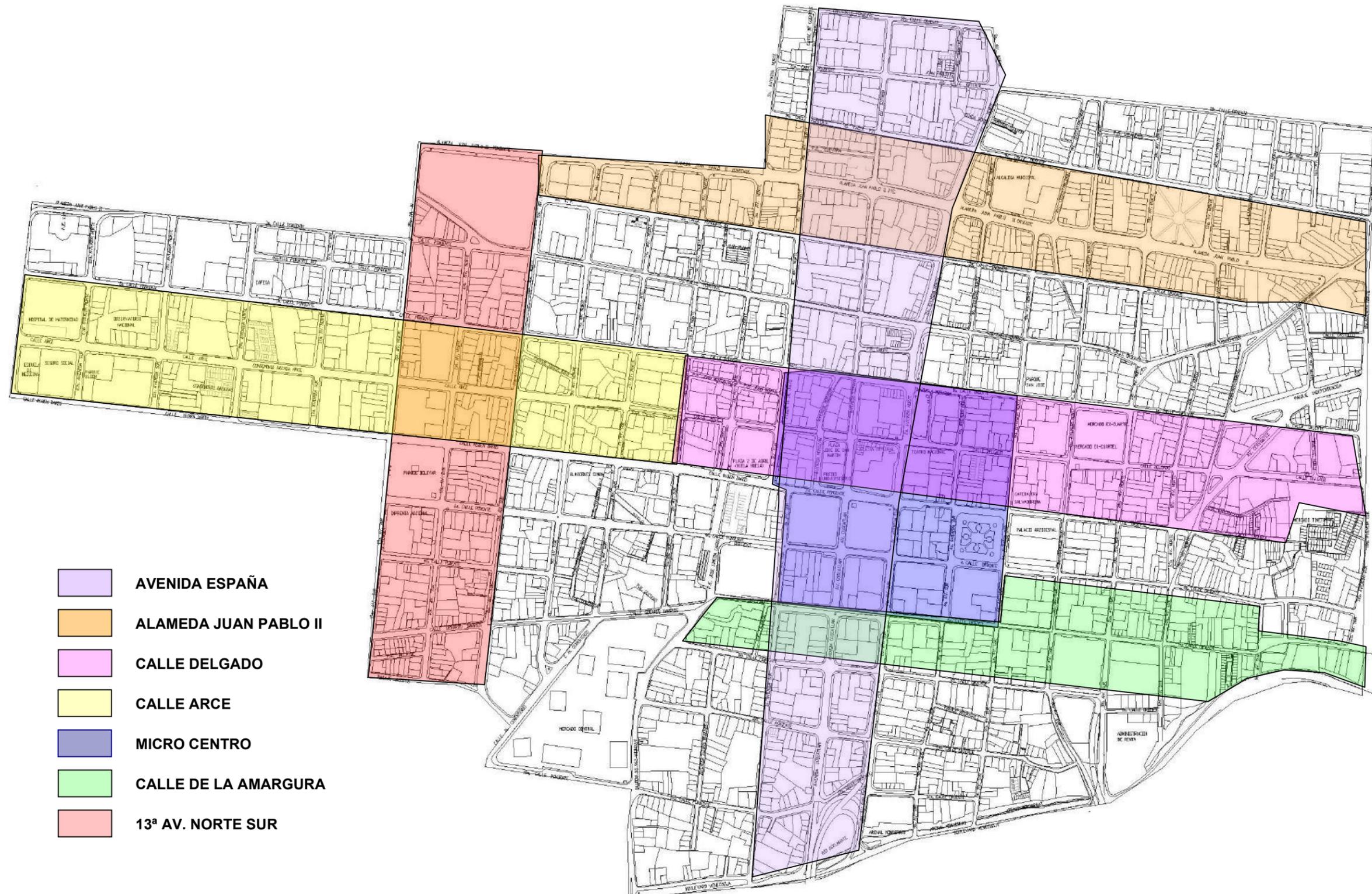
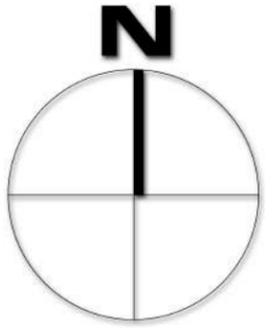
También FUNDASAL, ha realizado diferentes estudios que en conjunto buscan la reactivación de la vivienda en el Centro Histórico, algunos de ellos ya han sido mencionados y resumidos de la forma más representativa en paginas anteriores, pero como aporte importante se pueden retomar las recomendaciones específicas¹³ de FUNDASAL para los sectores del Centro Histórico(Mapa 2.1)

¹³ Identificación de viviendas y Lotes Vacantes en el Centro Histórico de San Salvador. 2000

MAPA 2.5.2 EJES DE INTERVENCIÓN PROPUESTOS POR PRCHSS

Fuente: OPAMSS

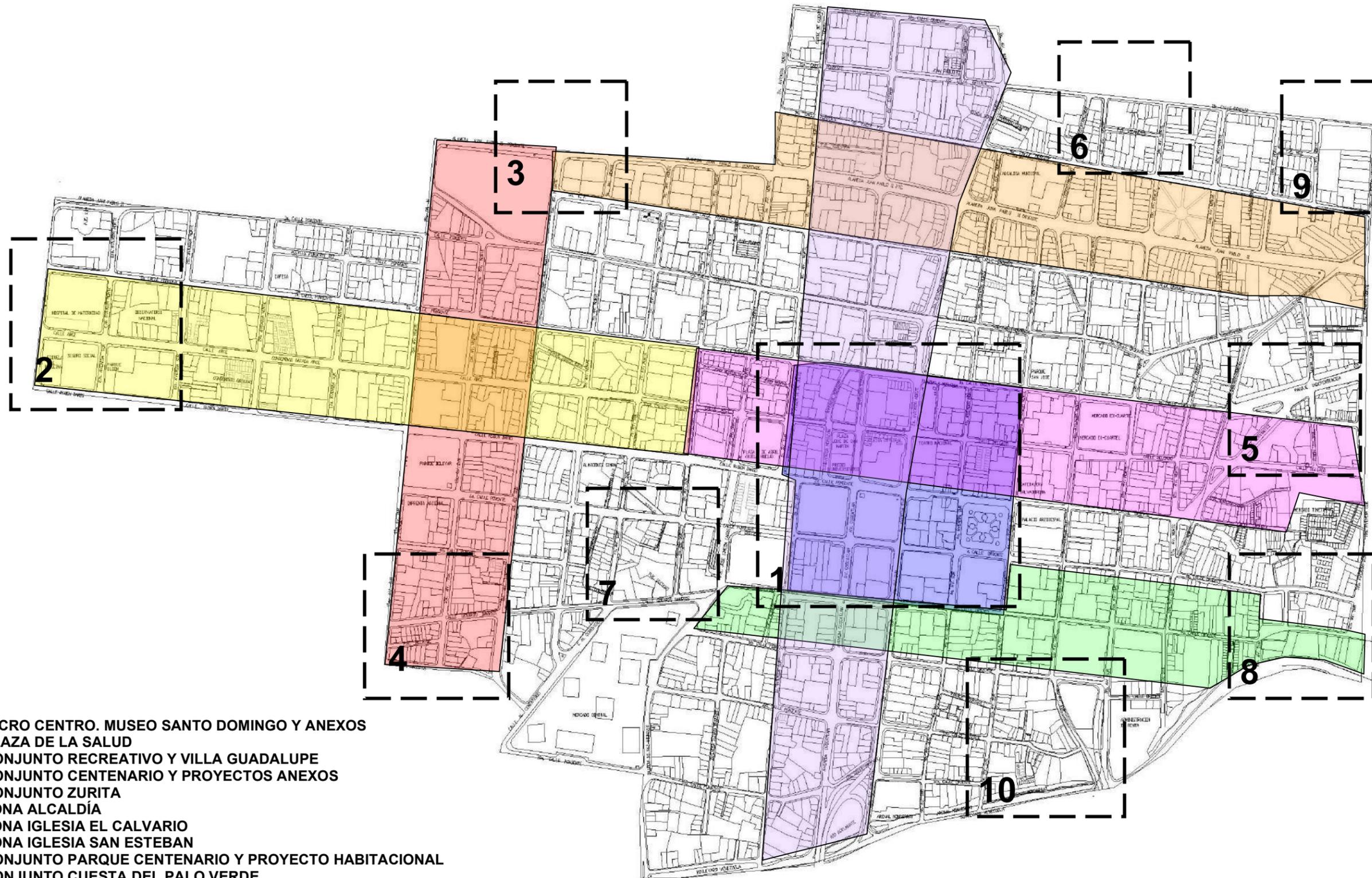
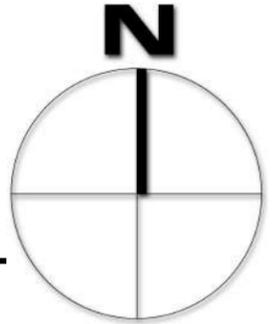
Año 2000



MAPA 2.5.3 OPERACIONES URBANAS PROPUESTAS POR PRCHSS

Fuente: OPAMSS

Año 2000



1. MICRO CENTRO. MUSEO SANTO DOMINGO Y ANEXOS
2. PLAZA DE LA SALUD
3. CONJUNTO RECREATIVO Y VILLA GUADALUPE
4. CONJUNTO CENTENARIO Y PROYECTOS ANEXOS
5. CONJUNTO ZURITA
6. ZONA ALCALDÍA
7. ZONA IGLESIA EL CALVARIO
8. ZONA IGLESIA SAN ESTEBAN
9. CONJUNTO PARQUE CENTENARIO Y PROYECTO HABITACIONAL
10. CONJUNTO CUESTA DEL PALO VERDE

Sector Centro Ciudad:

- Formular un plan especial con un abanico de modelos de intervención en vivienda para repoblar el Centro Ciudad.

Sector Poniente Centro Consolidado:

- Reactivar y mantener el estado original del uso del suelo propiamente habitacional del núcleo de viviendas actuales entre la 11ª y la 15ª avenida norte, 3ª y 1ª calle poniente.
- Promover la construcción de proyectos habitacionales en altura para residencia de estudiantes universitarios matriculados en las universidades localizadas en este sector, principalmente en la zona de la base y central de la letra "T".

Sector Norte Centro Consolidado:

- Potenciar en este Sector, y principalmente en zonas número dos y tres, el uso de suelo propiamente habitacional
- Concebir el posible diseño de proyectos de mejoramiento habitacional para vivienda en alquiler en base a los mesones existentes en el Sector.

Sector Oriente Centro Consolidado

- Es necesario formular un plan integral de renovación urbana para el sector.
- Potenciar en el sector un uso de suelo predominantemente habitacional para las familias de los sectores populares.
- Formular proyectos de mejoramiento habitacional para vivienda en alquiler en base a los mesones existentes en el Sector.
- Formular un proyecto de rehabilitación integral en base a las dos comunidades marginales que existen en el sector, incorporándolas urbanísticamente al desarrollo de toda la manzana en que se localizan con proyectos de vivienda en altura.

Sector Sur Centro Consolidado

- Es prioritario elaborar un plan especial de carácter integral para iniciar la renovación urbana del Sector
- Potenciar en el Sector un uso de suelo predominantemente habitacional para familias de sectores populares.

2.5.4 PERITAJE EXPLORATORIO (APOYO URBANO)

Partiendo de los planteamientos propuestos por el PLAMADUR en lo que se refiere a la rehabilitación del Centro Histórico de San Salvador, el cual contempla el desarrollo de planes maestros de desarrollo enfocados en ciertas zonas del centro, se retoma una de ellas y se desarrolla a nivel metodológico, dando como resultado un documento denominado CALLE DE LA AMARGURA Y SU ENTORNO, UN VERDADERO PROYECTO POLÍTICO DE RENOVAMIENTO Y REVITALIZACIÓN URBANA, al cual se le aplicó un peritaje exploratorio para luego concluir con un esquema de fases de desarrollo para pequeños proyectos a corto plazo.

El peritaje exploratorio, es decir, el estudio de la zona conocida como calle de la amargura (6ª calle oriente) fue realizado en el marco de la cooperación de *l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise* con la alcaldía de San Salvador, desde 1999. Esta cooperación ha sido apoyada por la Comunidad

urbana de Lyon, Francia y por Ministerio de asuntos extranjeros de Francia, vía el Centro Cultural de Cooperación Francesa en América Central y la Embajada de Francia en El Salvador.

En ausencia de un verdadero proyecto urbano, se planteó la utilización de una transición metodológica basada en la búsqueda de los elementos de valor urbano a partir de las percepciones e iniciativas particulares, y la concepción de fases estratégicas más la implementación de acciones a corto plazo con efecto multiplicador.

Además se plantean dentro del trabajo las posibles limitantes a las que se enfrenta el plan estratégico y entre las cuales tenemos:

- Ausencia de voluntad política de apoderarse de ese proyecto, como un proyecto faro o detonador.
- Ausencia de equipos referentes y de jefe de proyecto.
- Ausencia de trabajo intermunicipal.
- Ausencia de capacidades de gestión de proyectos a corto y mediano plazo.
- Ausencia de construcción participativa de un proyecto urbano.

PROYECTOS A CORTO PLAZO

- A. Rehabilitación del patrimonio.
- B. Creación de espacios públicos recreativos.
- C. Repoblamiento de vivienda.
- D. Circuitos integrales de Seguridad.
- E. Proyectos económicos comerciales.
- F. Proyecto de búsqueda de valor.

CAPITULO II

■ ■ ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El objetivo del capítulo es la definición, análisis y diagnóstico del estado actual que presenta el área geográfica específica, que forma parte del centro histórico de San Salvador, y en la cual se pretende aplicar el concepto de reactivación de la vivienda, siendo uno de los principales puntos de partida la definición e identificación de los tres niveles que se utilizarán para el análisis gráfico de la zona.

3.0 ANÁLISIS

3.1 Delimitación de los niveles de análisis

Al desarrollar un proyecto o una intervención en la ciudad en la cual se espera un beneficio común a cierto sector geográfico, es necesario utilizar como método de análisis para lograr un acercamiento al área en la que se desea intervenir, el establecimiento de niveles de estudio o escalas en las que se manejarán los diferentes elementos que rodean al proyecto, para ello se establecen y se definen tres escalas en las que se trabajará el análisis, partiendo de lo general a lo específico y presentando datos congruentes con el tamaño del área que se está trabajando, y se presentan en forma teórica y gráfica (ver mapa 3.1.1)

ZONA DE ESTUDIO (nivel macro)

La zona de estudio es una macro área limitada de ciudad en la que, como parte de una planificación estratégica de ciudad, se propone su desarrollo y se establecen líneas de acción para la creación de proyectos específicos. Esta área se limita por bordes y/o por barreras naturales, con el fin de mantener una consistencia en la imagen de ciudad y para su fácil entendimiento.

ENTORNO INMEDIATO (nivel intermedio)

El entorno inmediato es un área de nivel intermedio que se encuentra inscrita en la zona de estudio descrita anteriormente y que posee una traza y una identidad cultural más específica y definida, que por lo general está compuesta por barrios y colonias. Esta área por tener una extensión menor que la zona de estudio es mayormente beneficiada con los diferentes proyectos que se realicen en ella para lo que se plantea el análisis de los siguientes aspectos:

- Delimitación geográfica.
- Análisis del medio ambiente social.
- Análisis del medio ambiente natural.
- Uso de suelos.
- Factibilidad de servicios.
- Estructura Vial.
- Ambiente físico arquitectónico.

ÁREA DE ACTUACIÓN (nivel micro)

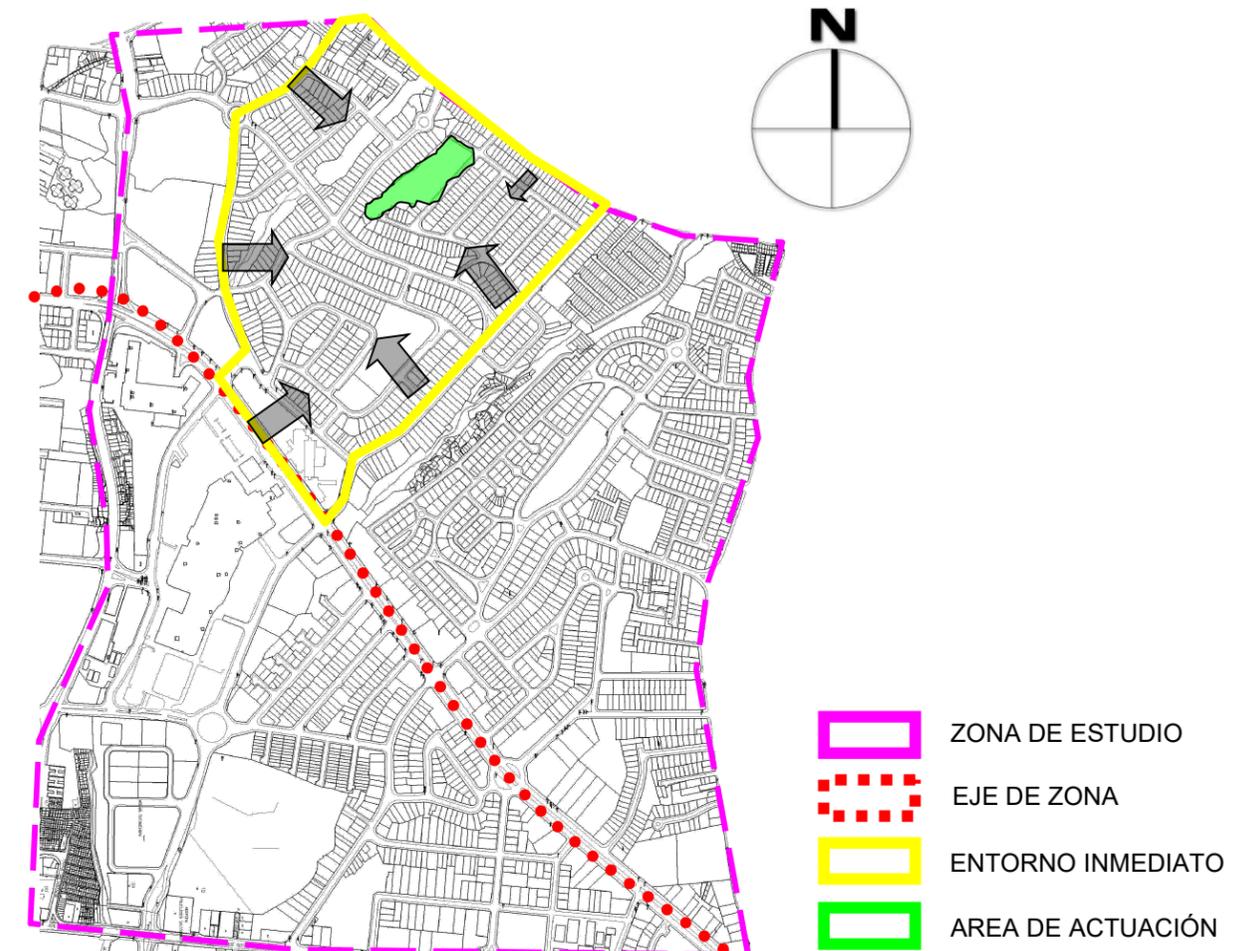
El área de actuación se define como la parcela o conjunto de parcelas (pieza urbana) en las que se realizará el proyecto o intervención puntual, ésta se encuentra inscrita en la zona de estudio y tiene como contexto al entorno inmediato; debido a esto es la que posee mayor escala, y en ella se analizarán aspectos tales como:

- Análisis FODA.
- Topografía.
- Entorno construido.
- Análisis de estructuras existentes.
- Análisis del lenguaje arquitectónico.

MAPA 3.1.1 EJEMPLO NIVELES DE ESTUDIO

Fuente: PROPIA

Año 2005



En el mapa de ejemplo (mapa 3.1.1), el cual se utiliza para esquematizar los aspectos importantes de los niveles de análisis, se observa la importancia del eje de zona del cual se delimita en su totalidad la zona de estudio, una vez seleccionado el eje se delimita la zona por medio de calles aledañas, tanto como sea necesario, hasta obtener un área que pueda tener suficiente información que servirá para los siguientes análisis. El entorno inmediato se selecciona partiendo de criterios de análisis o estudios en los que se indique si existen áreas tentativas para la implementación de proyectos afines al caso.

Una vez se seleccionan los límites del entorno inmediato se procede al análisis interno de sus diversos componentes, esto dará como resultado una serie de posibles áreas de actuación.

El principal objetivo de todo el análisis es conocer la localidad en la que se implementará el proyecto desde niveles generales hasta lograr un acercamiento puntual y determinar el emplazamiento físico de éste.

3.2 ZONA DE ESTUDIO

CRITERIOS DE SELECCIÓN

La intervención que se realizará está orientada en una primera instancia al desarrollo de un sector de la ciudad, por lo que nuestra zona de estudio será una porción de ciudad y para la cual es necesario plantear un eje entorno al cual girará esta área. Para este caso en particular se obtuvo esta área como producto de uno de los esquemas del PLAMADUR la cual se plantea como posible lugar para el desarrollo de intervenciones y gestión de proyectos (ver mapa 3.2.1). Además existen estudios aplicados a esta zona y en especial a esta calle, comprendida entre la Iglesia El Calvario y la iglesia San Esteban incluyendo sus alrededores, conocida como Calle de La Amargura o 6ª calle oriente, totalizando un aproximado de 80 manzanas de terreno, incluyendo una diversidad de usos de suelos. La calle de la Amargura, una de las primeras calles de la ciudad, posee un valor cultural importante debido a los actos religiosos que en ella se desarrollan como tradición, y es escenario principal, en su extremo poniente, de un comercio de carácter formal e informal. En contraposición, su extremo oriente es casi en su totalidad de uso habitacional, consolidado así uno de los corredores principales de acceso al Barrio San Esteban. De acuerdo a la definición de zona de estudio planteada anteriormente, esta zona es necesario delimitarla por medio de mojones, bordes y límites naturales conocidos, por lo que se presenta una descripción de la siguiente manera:

DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA

Límite Norte: Utilizando como límite norte las calles Rubén Darío, la cual en la intersección con la 1ª Av. Sur cambia su nomenclatura a 2ª calle poniente, continuando a lo largo de esta hasta la intersección con la Av. Cervantes, luego la Av. Independencia al extremo nor oriente, y finalizando con la intersección del Blv. Del El ejército con la línea férrea de FENADESAL. Límite Oriente: se encuentra delimitando por la línea férrea de FENADESAL iniciando en la intersección con el Blvd. Venezuela y finalizando en la intersección con el Blvd. Del Ejército. Límite Sur: se encuentra identificado con la trayectoria del Blvd. Venezuela, iniciando al sur poniente en la intersección con la Av. 29 de Agosto y finalizando con la intersección con la línea férrea de FENADESAL Límite Poniente: Iniciando al sur con la intersección del Blvd. Venezuela y la Av. 29 de agosto, la cual se prolonga hasta el pasaje José Simeón Cañas, y finalizando con la intersección de la calle Rubén Darío

ANÁLISIS

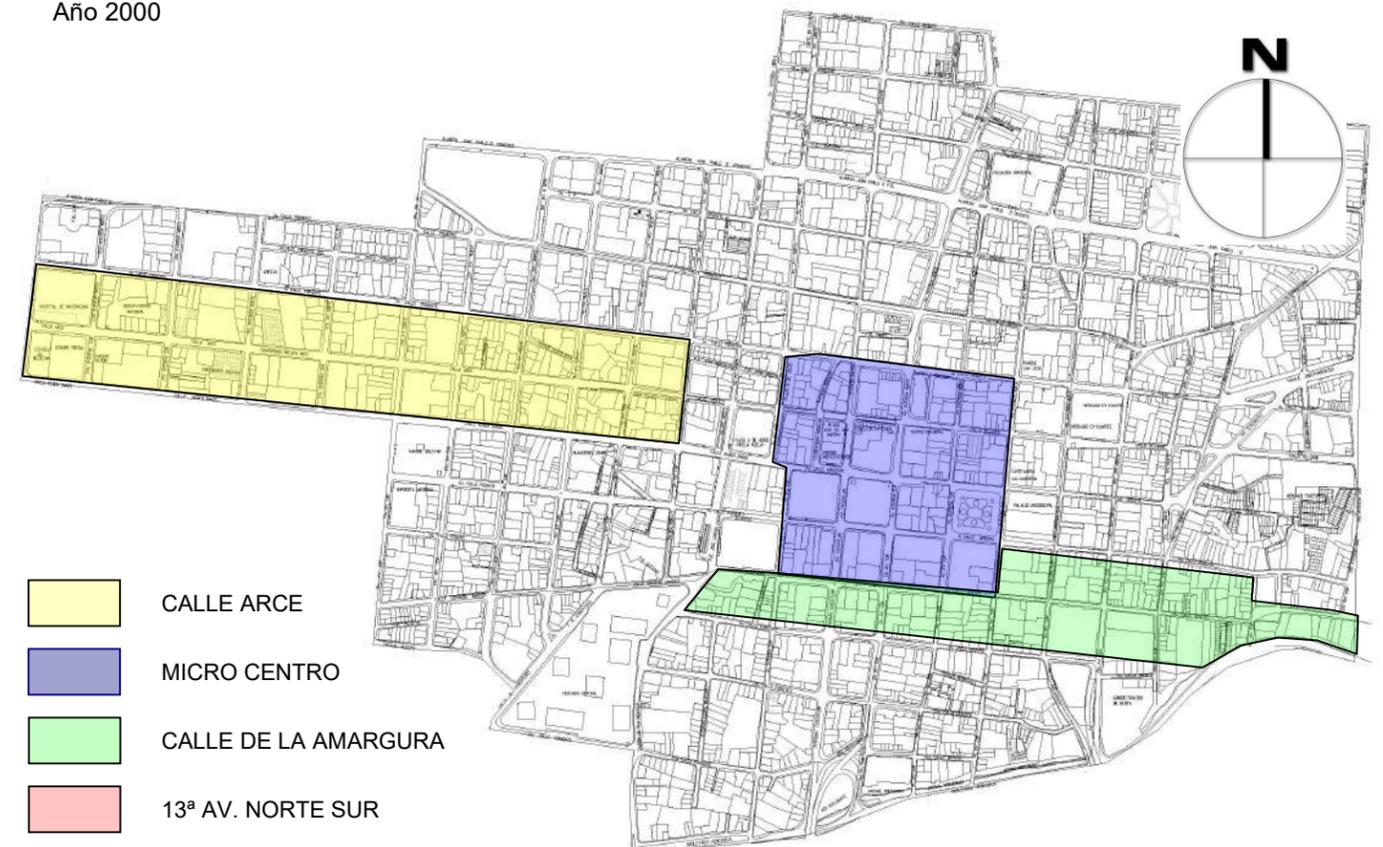
Partiendo de un mapa de usos de suelo actualizado de la zona de estudio, se homogeniza la predominancia del tipo de uso de suelos (ver mapa 3.2.2) descomponiéndolo en cuatro básicos, siendo estos usos Habitacional, Comercial, Institucional e Industrial; esto con el objetivo de orientarse y definir de forma mas acertada un posible entorno inmediato.

Nótese, para el caso, la predominancia de uso habitacional en el extremo sur oriente de la zona de estudio, dejando al descubierto la concentración de vivienda y evidenciando la conservación del barrio en ese sector. Al mencionar la conservación del barrio es importante delimitar geográficamente los existentes en la zona de estudio, ya que uno de ellos se convertirá más adelante en nuestro entorno inmediato.

MAPA 3.2.1 ESQUEMA DE ÁREA DE DESARROLLO SEGÚN PLAMADUR

Fuente: PLAMADUR

Año 2000



- CALLE ARCE
- MICRO CENTRO
- CALLE DE LA AMARGURA
- 13ª AV. NORTE SUR

En la figura 3.2.1 se muestra un recorrido de poniente hacia el oriente para mostrar los distintos ambiente o momentos que posee este eje, iniciando en la intersección con la 4ª Av. Sur observando una infraestructura netamente comercial, continuando con la 8ª Av. Sur, cambiando a institucional y de servicios, llegando a las 12ª av. Sur, ya con carácter habitacional y finalizando con la 18ª Av. Sur, en esta se puede apreciar el ambiente habitacional que se desarrolla en ella.

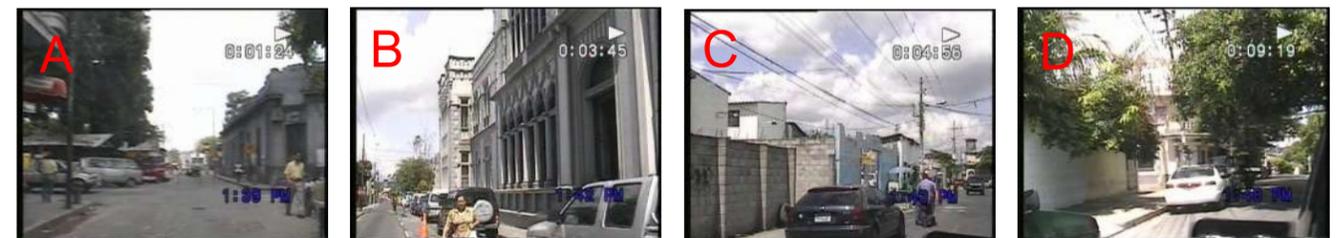
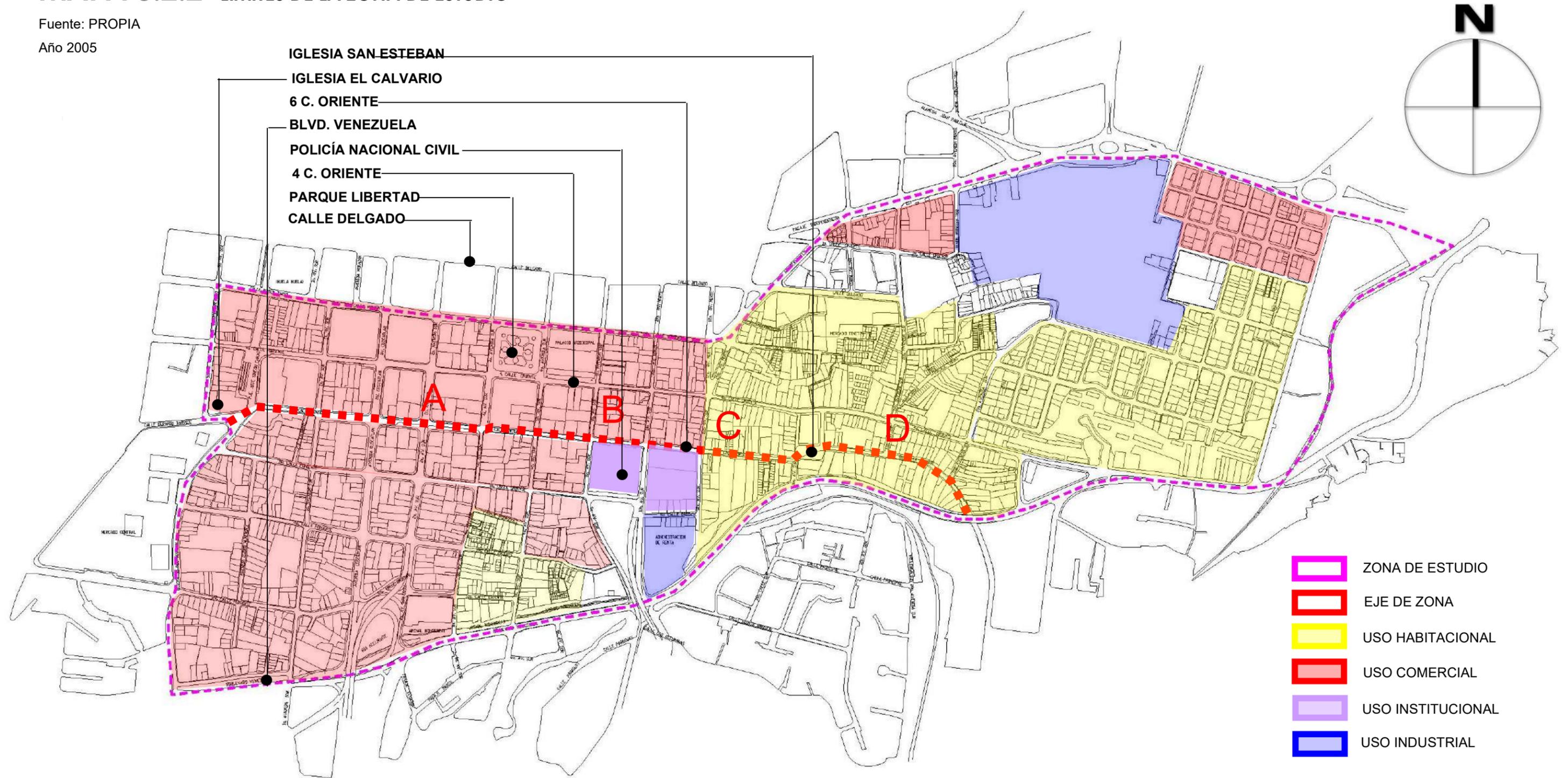


Figura 3.2.1: Calle de la Amargura y sus diferentes ambientes

MAPA 3.2.2 LÍMITES DE LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: PROPIA

Año 2005



HISTORIA

San Salvador se ubica casi en el centro del territorio salvadoreño y enmarcado en el volcán de San Salvador, lomas de Candelaria y Amatepec o Cerro de San Jacinto. Fue bautizado por los españoles con el nombre de “Valle de las hamacas”, a causa de la naturaleza móvil del suelo. *San Salvador es una metrópoli activa de intensa vida comercial, con calles asfaltadas de este a oeste y avenidas de norte a sur. San Salvador es la capital política, económica y espiritual de la nación salvadoreña. Asiento del gobierno central y sede del arzobispado*¹⁴.

En 1545, con autorización de la real Audiencia de Los Confines. San Salvador se reedificó en el valle de Zalcoatitán y se hizo el trazo de la urbe, teniendo como centro la plaza pública o “Plaza armas”, hoy Parque Libertad. En 1551 se funda el convento de Santo Domingo, en 1574 el de San Francisco y en 1625 el de La Merced. La presencia y actuación de los frailes fue el impulso para la formación y desarrollo de una de las estructuras constitutivas de la ciudad colonial: el barrio; pues a través de los conventos, iglesias y ermitas, así como de la relación socio económica y cultural de las ordenes con la población, estas y sus cofradías, conformaron los núcleos de estructuras urbanas, diferenciadas de la traza española, tanto por su organización espacial como social, económica, política y cultural. Dentro del proceso socio político y económico de gran parte de las colonias americanas, debe destacarse las reformas Borbónicas hacia el último tercio del siglo XVIII, pues tuvieron una incidencia notable en la reorganización territorial y urbana. Particularmente para nuestra ciudad, significaron el control de esta sobre la producción agrícola y ganadera, así como su comercialización, principalmente de los productos estancados por la corona, como el tabaco y el añil; esto se expresó en la instalación de garitas de control de las Rentas del Tabaco y las alcabalas, con las cuales la ciudad definió por primera vez sus fronteras y las de algunos de sus barrios. Es el desarrollo de estos barrios lo que constituye durante la época colonial hasta principios del siglo XIX, las expansiones de la ciudad, también el que la primera traza española se haya construido en el centro de aquella ciudad. Durante los años siguientes, el país evolucionó bajo dominio español. Hacia fines del año 1810 surgió un sentimiento de libertad entre los pueblos de Centroamérica y en la madrugada del 5 de noviembre de 1811, cuando el Sacerdote José Matías Delgado, replicó las campanas de la Iglesia La Merced en San Salvador, haciendo un llamado a la insurrección. Después de muchas luchas internas, se firmó el Acta de Independencia de Centroamérica en Guatemala, el 15 de septiembre de 1821.

El siglo XX encuentra al país y a su ciudad capital, inmersos en el proceso de desarrollo del sistema capitalista de producción, con un estado nacional constituido y la incipiente formación de una clase obrera, así mismo con la presencia definitoria en el desarrollo económico político del Capital Ingles, todo lo cual se ha comenzado a expresar en la organización del espacio urbano, en su ampliación y diversificación.

La ciudad ha iniciado su expansión hacia el poniente, sobre las tierras altas del valle de las Hamacas, sobre los dos ejes principales: las actuales calles Manuel José Arce y Rubén Darío. La población trabajadora, tanto inmigrante como oriunda de la ciudad, se asienta en los antiguos barrios coloniales y sus afueras, donde se han instalado las fábricas y los talleres, iniciando así el fenómeno socio arquitectónico: *el mesón*

Es en este periodo en que la ciudad todavía con su impronta colonial, experimenta su primera gran expansión del siglo XX, que implica la división horizontal clasista del suelo urbano: las clases propietarias abandonan sus

¹⁴ <http://www.terra.com.ni/turismo/articulo/html/tur6149.htm> El encanto y la historia de San Salvador

viviendas en el centro y los barrios de la ciudad; sin renunciar a la propiedad del suelo ni de las edificaciones, para trasladarse hacia el poniente del valle. Nacen nuevos barrios y colonias obreras al norte y oriente de la ciudad, todo esto pensando en una nueva manera: la urbanización. Este periodo de tan singular importancia, marca históricamente la aparición de un nuevo CENTRO urbano, ahora constituido por aquel espacio que ocupaba la ciudad colonial; su traza y sus barrios. Al mismo tiempo delimita históricamente su geografía, pues se diferencia en su proceso de formación y desarrollo de un nuevo fenómeno que estaba por comenzar: la metropolización de San Salvador. Las antiguas edificaciones que habitaban las clases propietarias empiezan a subdividirse, para la habitación, trabajo y vida social de las clases trabajadoras, dándole de esta manera la connotación popular que hasta la fecha se conserva.

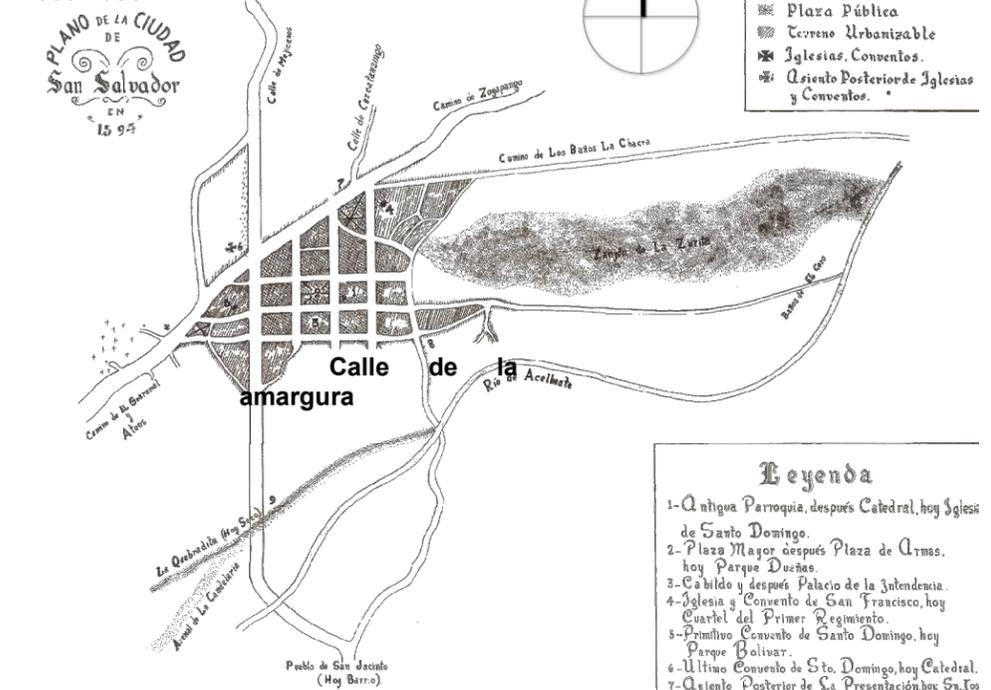
Si consideramos que los centros históricos tienen, entre otras características, la de ser testimonios especiales de diferentes momentos de la historia de una ciudad, el Centro Histórico de San Salvador se constituye históricamente por esas estructuras espaciales de su momento colonial (traza y barrios), por las expansiones y modificaciones sufridas en el siglo XIX y por los primeros espacios de expansión del siglo XX, hasta los años treinta, que marcan, estos últimos momentos de diferenciación cualitativa en el proceso de urbanización de nuestra ciudad.

Aproximadamente desde los inicios de la ciudad de San Salvador, como se vio anteriormente, la calle de la amargura es parte de la traza original de fundación, esto se puede ver claramente en uno de los mapas de 1594 (**ver mapa 3.2.3**), es decir esta calle encierra un carácter histórico muy importante para la ciudad y que se ha venido consolidando desde hace 500 años por medio de su identidad y sus antiguas edificaciones.

MAPA 3.2.3 SAN SALVADOR 1594

Fuente: San Salvador el esplendor de una ciudad

1880-1930



RELIGIÓN

Existe una serie de tradiciones religiosas, importantes ya que son parte de la identidad cultural de la localidad, en la que se generan recorridos entre dos importantes mojones inscritos en la Zona de Estudio, estos son: La iglesia El Calvario y La iglesia San Esteban. Ubicada en la intersección de la calle Gerardo Barrios y la Av. 29 de Agosto se encuentra la Iglesia El Calvario, su estilo gótico y los bellos detalles en su arquitectura la han convertido en uno de los templos de la religión católica más impresionantes de El Salvador.

En esta casa de oración se organiza la mayor parte de los actos litúrgicos de Semana Santa, incluyendo las tradicionales procesiones, para ello se cuenta con la colaboración de la **Asociación del Santo Vía Crucis**, de la cual se tiene información escrita que data de 1776. A lo largo de su existencia, esta Asociación ha cambiado de nombres, en sus inicios se llamaba Cofradía del Vía Crucis, luego Cofradía del Señor del Calvario, posteriormente Cofradía del Santo Entierro, y a partir de 1960 se le dio el nombre con el cual se conoce en la actualidad.

Todos los viernes de la cuaresma (siete en total) se realizan vía crucis por las tardes, los cuales inician en la iglesia San Esteban, ubicada al final de la 6ª calle oriente, y culminan en El Calvario. Además se lleva a cabo, cada jueves del tiempo de penitencia, la llamada procesión de traslado, en ella se traslada la imagen del Nazareno hasta la iglesia San Esteban, para que al día siguiente (viernes) parta de nuevo hacia El Calvario¹⁵ (ver mapa 3.2.4).

De acuerdo al cronista de EL CATÓLICO (diario escrito religioso del siglo XVII): "Esta capital (San Salvador) ha celebrado sus fiestas patronales trescientas cincuenta y tres veces, desde aquel 06 de agosto en que nació entre el fragor de los combates y el triunfo de la civilización. Esta afirmación conlleva implícitamente dos señalamientos: en primer lugar, que la fiesta de San Salvador fue al principio una fiesta cívica y, dos, que siempre se celebró el 06 de agosto.

El cronista de EL CATÓLICO se basa, probablemente, en la noticia que da el Fraile Francisco Vásquez, en su Crónica de la provincia del Santísimo Nombre de Jesús de Guatemala noticia que Juarros asume y elabora a su modo, así: "El 06 de agosto de 1526, día en que la Iglesia celebra la Transfiguración del Señor y por esta misma razón se dedicó la Iglesia Parroquial; (a El) Salvador y se hacía la reseña de este triunfo, sacando el real pendón la víspera y día de dicha fiesta, por las calles principales, con lucido acompañamiento de caballeros". De acuerdo a esta versión, no se lleva imagen alguna del Divino Salvador, sino un pendón real, Juarros pone como testigo de esta noticia a Jorge De Alvarado, Hermano de Don Pedro De Alvarado, que fue Gobernador y Capitán General de Guatemala en 1527. Cuando Juarros escribe su libro, hace el comentario siguiente: "Mas esta pomposa ceremonia se ha trasladado a la pascua de Navidad en atención a que el expresado día 06 de Agosto están en sus haciendas casi todos los vecinos de esta ciudad y es tiempo de lluvias en estos países"

No se equivoca Juarros cuando asigna el nombre de San Salvador a la memoria de la batalla que Don Pedro ganó a los indios cuscatlecos. Porque, de acuerdo a Fray Francisco Ximenez, el nombre de San Salvador, no vino



Figura 3.2.3 Vía crucis realizado en la calle de la amargura cada año.

de la idea de Don Diego De Holguín sino de Don Pedro De Alvarado. Efectivamente, Don Pedro De Alvarado habría interpretado que el señor le salvó de una muerte casi segura en la batalla de Cuscatlán. Ahora bien, para este hecho y para esta fecha había un precedente, que es la victoria de los cristianos sobre los musulmanes en Lepanto, un 06 de agosto de 1456; victoria que dio pie a que el Papa Calixto III dedicara el 06 de agosto a conmemorar la fiesta de la Transfiguración, autorizando a que se invocara en ese día al Señor Jesús como el Salvador, invocación que está reservada, según la liturgia católica, al tiempo de Navidad.

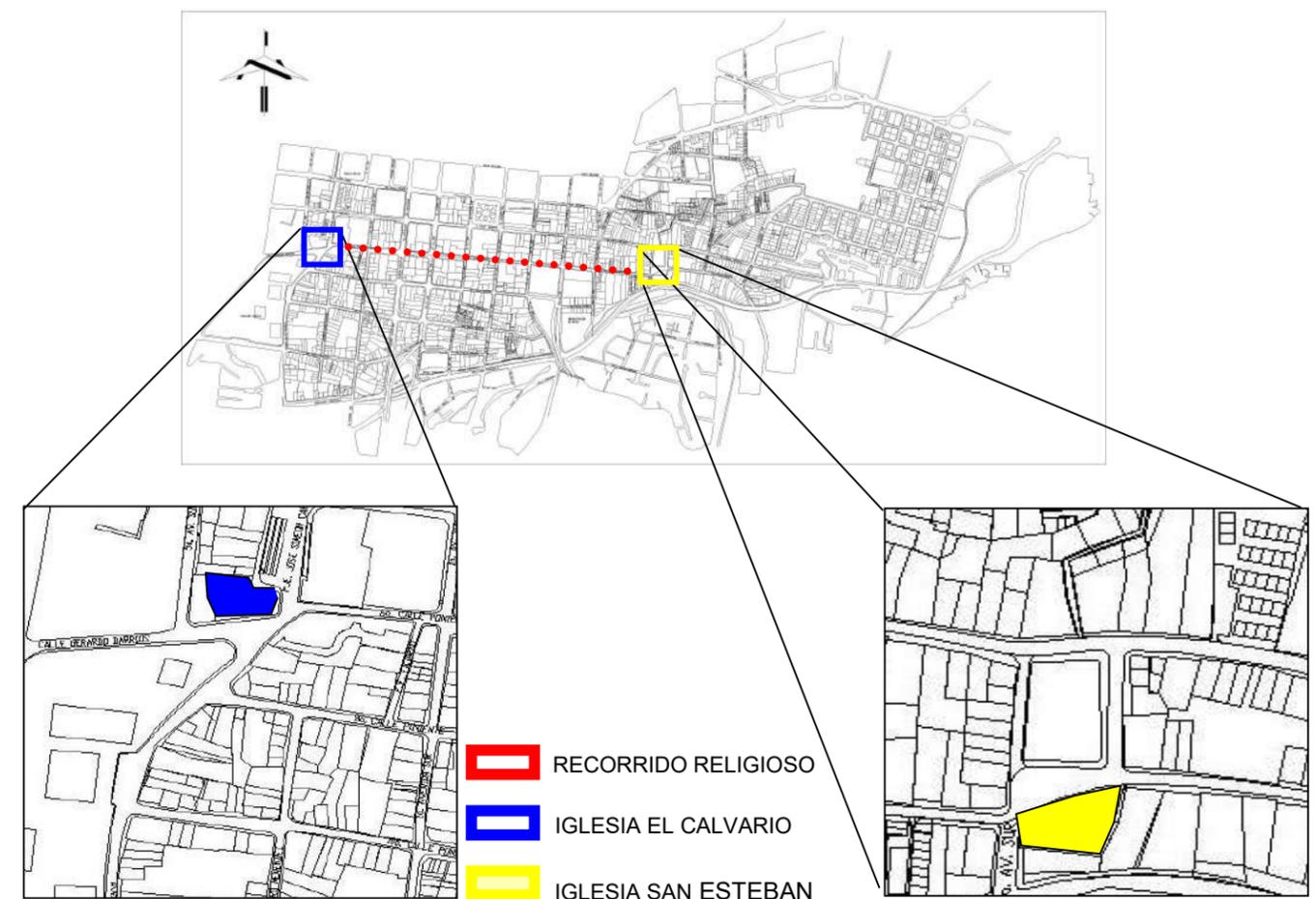
A pesar del decreto del Gobierno de la República cambiando la fecha de las fiestas patronales, el pueblo mantiene firme su tradicional fiesta religiosa, el día 06 de agosto: De estas crónicas se ve claro que mientras la fiesta del 6 de agosto siempre tuvo un sabor popular, trasladadas a diciembre, son las autoridades cívicas y militares las que más descuellan para darle realce.

No tardó mucho tiempo para que la fecha de la fiesta patronal de San Salvador volviera oficialmente, de nuevo, al mes de agosto tradicional.

MAPA 3.2.4 RECORRIDO RELIGIOSO EFECTUADO ENTRE PARROQUIAS

Fuente: PROPIA

Año 2005



¹⁵ <http://www.elsalvador.com/noticias/2003/04/03/vida/> Hermandad de fieles nazarenos

LA IDENTIDAD DE BARRIO

La identidad actual del barrio se encuentra conformada por redes comerciales (comercios de la calle de la Amargura), redes sociales (organización vecinal, relaciones entre vecinos y comerciantes). Para ello es necesario definir como punto de partida el concepto de barrio de la siguiente forma:

Entendemos por barrio a aquella unidad básica de la vida urbana, donde se desarrolla la Vida pública y se procura articular la representación popular. El barrio posee un nombre que le confiere personalidad dentro de la ciudad, se ubica dentro del mundo de las representaciones o del imaginario social, en una dimensión trascendente de la nueva espacialidad y se encuentra desde siempre en la conciencia colectiva del pueblo.

El barrio es un espacio de reconocimiento y constitución de identidades sociales, de mediador entre el universo privado y el mundo público de la ciudad; referente para la construcción de un "nosotros" de una socialidad más amplia que la familiar, más densa y estable que la impuesta por la sociedad.

El hombre se relaciona con espacios físicos en los cuales desarrolla sus actividades. Dichos espacios quedan cargados de significado, penetrados por las formas de vida de quienes los habitaron, por sus ritos, costumbres, valores y creencias¹⁶.

Es necesario conocer cómo vive la gente en el barrio, como lo vive al barrio y como lo "reviven". El barrio, es por último un referente empírico local de lo urbano. Una sociedad local se encuentra conformada por dos niveles fundamentales:

- 1) Nivel Socioeconómico
- 2) Nivel Cultural;

En los cuales se tejen diversas "redes sociales" entre "actores locales" que mejoran, mantienen o destruyen la calidad de vida del barrio es decir que favorecen o impiden el "desarrollo local" del mismo.

El nivel socioeconómico consiste en la producción de riqueza generada en un territorio; la cual permite negociaciones entre grupos estructurando relaciones locales de poder.

El nivel cultural consiste en un sistema de valores interiorizado por todos los miembros de un lugar. Porque dichos valores producen una identidad determinada que marca diferencias con otros grupos e individuos.

Actualmente en la zona de estudio se pueden ubicar total o parcialmente cinco barrios consolidados (**ver mapa 3.2.5**) los cuales poseen valor histórico tanto en sus construcciones como en su cultura, estos son el barrio el calvario, barrio la merced, barrio san Esteban, barrio concepción y barrio el centro.

Esta información más el macro uso de suelo visto en el **mapa 3.2.2** nos sirven como punto de análisis y criterio para la selección del siguiente nivel de estudio el cual deberá de contar con características locales apropiadas para el emplazamiento de un proyecto como el que se expone.

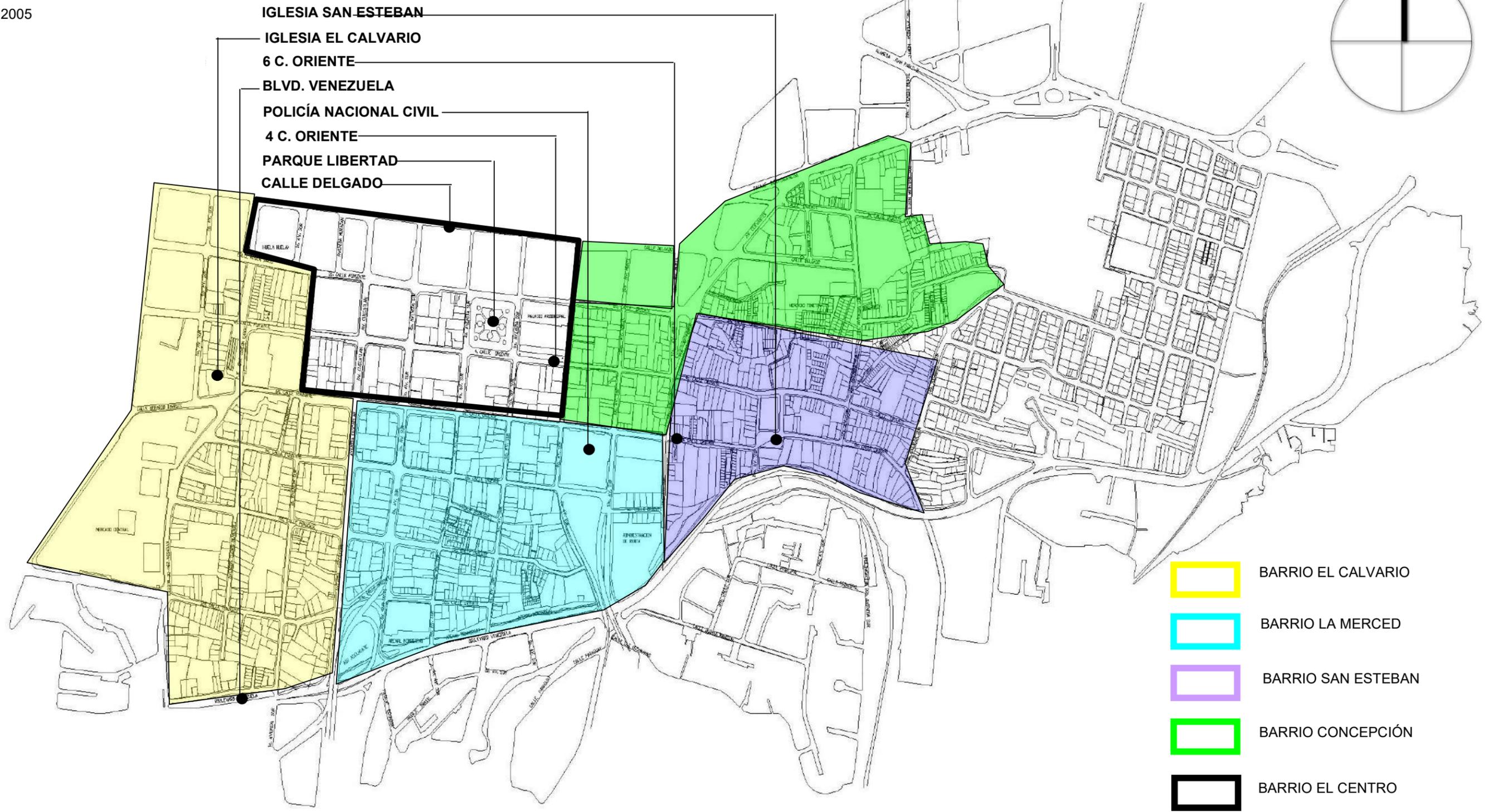
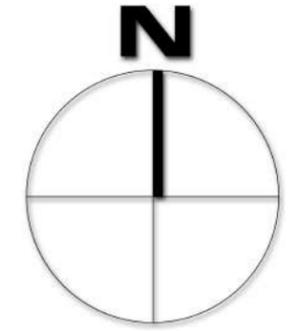
Tales características o criterios de selección para el entorno inmediato entonces serán

- Que el área esté delimitada no solo físicamente por calles y avenidas, sino también por identidades sociales.
- Mantener cierta tendencia de homogeneidad en su uso del suelo para iniciar el proceso de reactivación de la vivienda en la localidad.
- Que existan organizaciones vecinales establecidas, con la finalidad de generar participación de la comunidad en la identificación de sitios idóneos para el emplazamiento de dichos proyectos.

¹⁶ <http://www.grupomontevideo.edu.uy/mesa1/kuzma%20y%20gonzalez.pdf> **El Barrio de Reus: Identidad comercial o cultural.**

MAPA 3.2.5 UBICACIÓN DE BARRIOS EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: PROPIA
Año 2005



3.3 EL ENTORNO INMEDIATO

3.3.1 DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA

Para la selección del entorno inmediato al área de actuación, perteneciente a la zona de estudio es necesario definir criterios congruentes con el análisis que se realiza, para ello se seleccionan tres:

- Para un mejor y más específico análisis del entorno inmediato, preferiblemente debe estar definido por fronteras barriales.
- El área escogida debe contar con el respaldo de una planificación o ser parte de una o varias líneas estratégicas pertenecientes a un plan maestro.
- Al interior de este (entorno inmediato), se deben de identificar potencialidades para la intervención tanto en el sector público-urbano, como también en un sector más específico y congruente con el mercado al que se desea impactar; en este caso: la vivienda.

Para darle cumplimiento a uno de los criterios establecidos, se superpondrán las diferentes intervenciones (ver mapa 3.3.1) a las que hacen referencia los tres estudios analizados en el capítulo anterior

- PLAMADUR (Plan de rescate del centro Ciudad, PROYECTOS GUÍA)
- PRCHSS (Operaciones Urbanas Propuestas)
- PLAN DE PERITAJE DE APOYO URBANO (Rescate de la identidad Religiosa –cultural de la calle de la amargura, por medio de intervenciones de carácter social para el mejoramiento de la zona)

Al graficar en la zona de estudio las diferentes intervenciones propuestas por los distintos planes se puede notar la importancia y potencialidad que posee el barrio San Esteban y el barrio La Merced, para la realización de proyectos que mejoren la calidad de vida de los residentes, siendo históricamente, parte de los primeros trazos de San Salvador. En un pre análisis del mapa y aunado a visitas de campo al sector involucrado se lograron identificar zonas deterioradas y con una evidente oportunidad para su desarrollo

MATRIZ DE OPORTUNIDADES PARA BARRIOS			
Variables de oportunidad	Tipo de variable	Bo San Esteban	Bo La Merced
Nivel de comercio informal	N	0	5
Nivel de comercio Formal	N	0	5
Precio de la tierra	N	5	5
Irregularidades en el terreno	N	5	0
Trafico de vehiculos	N	0	5
Delincuencia	N	5	5
Inmuebles con valor historico	N	5	10
Vigilancia en la zona	P	5	10
Mobiliario Urbano	P	0	0
Identidad de Barrio	P	10	5
Disponibilidad de servicios	P	10	10
Instituciones	P	5	10
Viviendas Ocupadas	P	10	10
Viviendas desocupadas	P	5	0
Lotes baldios	P	10	5
Total		35	15

ALTO (10), MEDIO (5), BAJO(0)
N= VARIABLE NEGATIVA, P= VARIABLE POSITIVA

Tabla 3.3.1 Matriz de oportunidades para barrios
FUENTE: PROPIA
AÑO 2005

De acuerdo a la comparación anterior se decide tomar como entorno inmediato al área de actuación al Barrio San Esteban ya que este en una primera instancia cumple con las expectativas necesarias para la realización del proyecto propuesto.

El barrio San Esteban con una extensión superficial aproximada de 86,000.00 m² se encuentra delimitado históricamente de la siguiente forma, al norte por la 2ª calle oriente, al oriente por la 20ª Av. sur, al sur por el Blvd. Venezuela y al poniente por la 12ª av. Sur.

Está conformado por 8 manzanas o cuadras las cuales en su mayoría poseen un uso de suelo habitacional bastante homogéneo y un área parcelaria promedio de 536 m²¹⁷. Para facilitar el análisis general del área de actuación esta se divide en manzanas numeradas (ver mapa 3.3.2).

ANÁLISIS DE MANZANAS EN BARRIO SAN ESTEBAN				
MANZANA	EXTENSION	No PARCELAS	TAMAÑO PROMEDIO DE PARCELA	FRENTE A C. AMARGURA
CODIGO	M2	X MZN.	M2	
M1	15501	47	330	X
M2	14755	23	642	X
M3	13565	55	247	X
M4	2111	1	2111	X
M5	6530	20	327	X
M6	6495	30	217	X
M7	27755	131	212	
M8	20195	100	202	

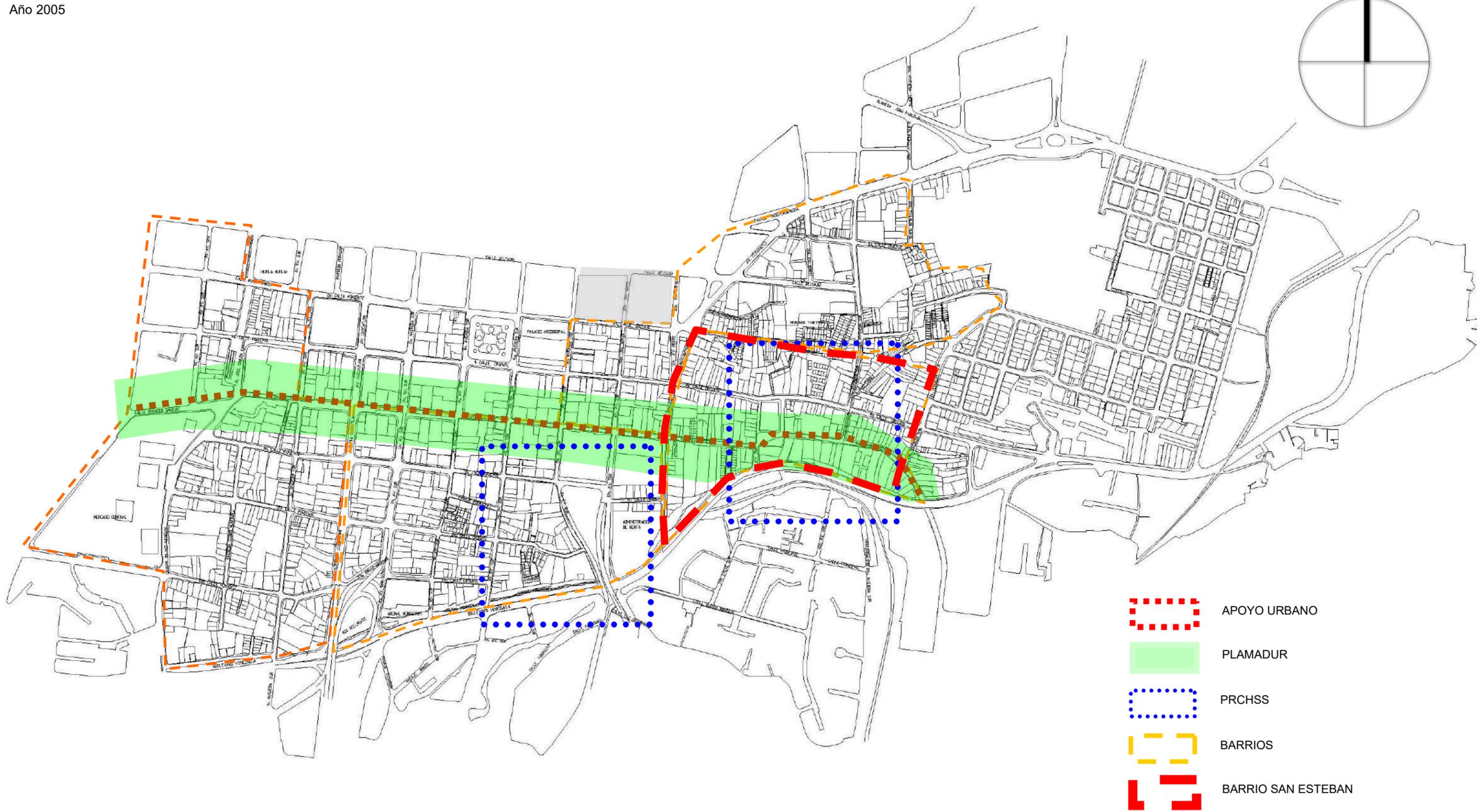
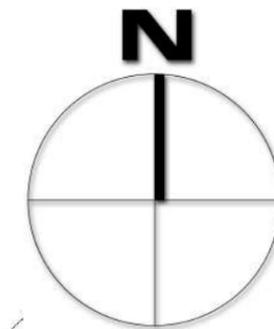
Tabla 3.3.2 Análisis de Manzanas barrió San Esteban
FUENTE: PROPIA
AÑO 2005

¹⁷ Este valor es obtenido por medio de la media aritmética de la suma del área de parcela promedio por manzana y dividida entre el número total de manzanas existentes.

MAPA 3.3.1 SUPERPOSICIÓN DE LAS INTERVENCIONES URBANAS REALIZADAS EN LA ZONA DE ESTUDIO

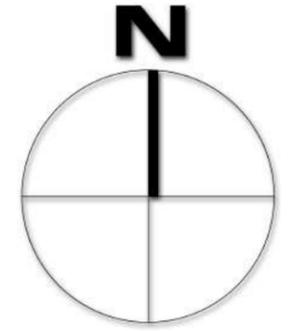
Fuente: PROPIA

Año 2005



MAPA 3.3.2 NUMERACIÓN DE MANZANAS PERTENECIENTES AL ENTORNO INMEDIATO - BARRIO SAN ESTEBAN

Fuente: PROPIA
Año 2005



3.3.2 AMBIENTE SOCIAL

En los sectores del Centro Histórico de San Salvador se ven reflejados problemas que son comunes en todos los centros históricos: problemas de tipo social, económico y cultural de la población; los cuales conllevan a la degradación y baja calidad ambiental. El entorno inmediato no escapa a ello, convirtiéndose en un testimonio de los procesos urbanos y sociales que viven sus habitantes, procesos que han dado lugar a un modelo urbano con graves problemas claramente identificados.

Es un lugar poli funcional que constituye una alternativa comercial, de ocio, de trabajo y de vivienda para una gran cantidad de ciudadanos; los conflictos entre el comercio formal y el informal, la precariedad del hábitat, la marginalidad asociada a la pobreza, los conflictos de accesibilidad, entre otros, generan externalidades negativas al desarrollo.

- **Salud Pública**

Un factor importante en el desenvolvimiento del barrio es el aspecto de la salud para sus habitantes. En cuanto a este aspecto se logra ubicar en el entorno inmediato solamente una institución semi-pública que da servicio de salud a sus afiliados y se encuentra ubicado en la manzana 6. La salud pública no cuenta con una mayor presencia en la zona pero si en el AMSS, ya que existen 8 unidades de salud y 8 casas de salud pública.

- **Educación**

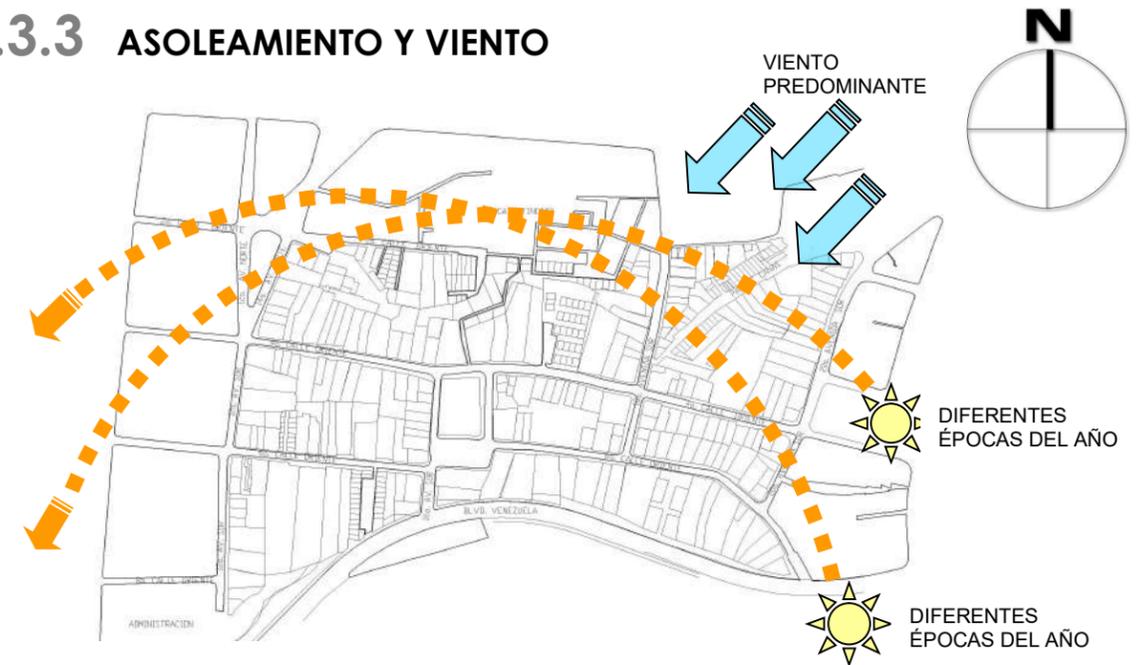
El barrio San Esteban cuenta con el centro escolar Francisco Campos ubicado frente a la iglesia San Esteban sobre la cuarta calle oriente, siendo el núcleo educativo tanto para las personas residentes como para las comunidades aledañas.

3.3.3 MEDIO AMBIENTE NATURAL

San Salvador esta situada entre 625 y 925 metros sobre el nivel del mar. Las áreas situadas hasta los 800 metros tienen un clima determinado como Sabana Tropical Caliente (Koppen), mientras que las que se encuentran a una altura mayor de 800 metros se consideran Sabanas Tropicales Calurosas. El promedio anual de temperatura es de 22.9°C para la parte alta, con promedios mensuales mínimos en diciembre y enero de 21.9°C y máximas en abril de 24.2°C, poco antes de la iniciación de la temporada de lluvias. Como en la mayor parte del país, esta zona esta sujeta a seis meses de sequía y seis meses de lluvia, con un promedio mensual máximo en julio de 362 milímetros para San Salvador. En general, la zona recibe entre 1800 y 1900 milímetros de lluvia total anual.

MAPA 3.3.3 ASOLEAMIENTO Y VIENTO

Fuente: PROPIA
Año 2005



VEGETACIÓN

Se puede observar poca vegetación en la zona de la 4 calle oriente, ya que ésta es una de las vías más transitadas y más deterioradas en cuanto a vegetación se refiere, la calle de la Amargura cuenta con un poco más de cuidado en este sentido, debido también al aumento del uso residencial en el área y por la topografía en el área adyacente al boulevard Venezuela, zona no construable con vegetación de hierbas y arbustos.

MAPA 3.3.4 UBICACIÓN DE LA VEGETACIÓN

Fuente: PROPIA
Año 2005

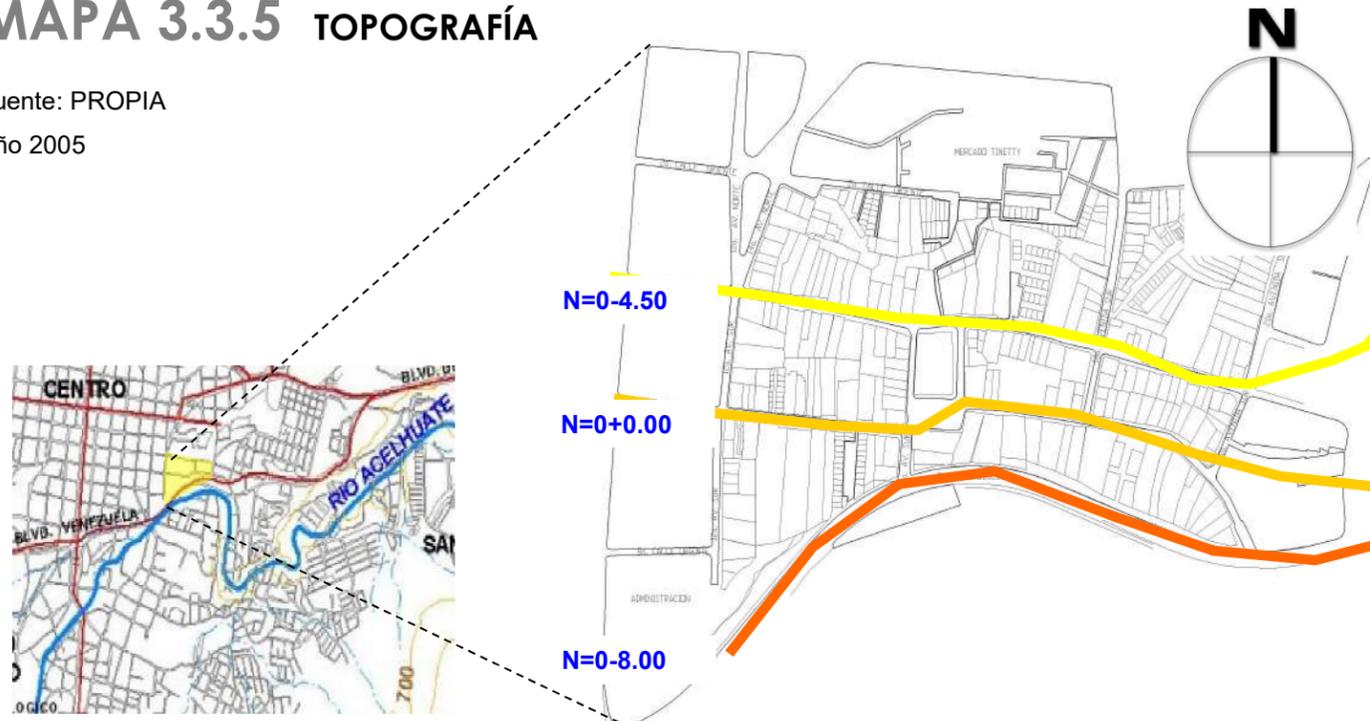


TOPOGRAFÍA

Las variaciones topográficas no son tan considerable en el área central pero si en el extremo sur del barrio, específicamente en la cuenca del río acelhuate y el paso del boulevard Venezuela. Otra pequeña variación en el nivel de calles se da entre la 4ª calle oriente y la 6ª calle o calle de la amargura, variación aproximada de 2 metros.

MAPA 3.3.5 TOPOGRAFÍA

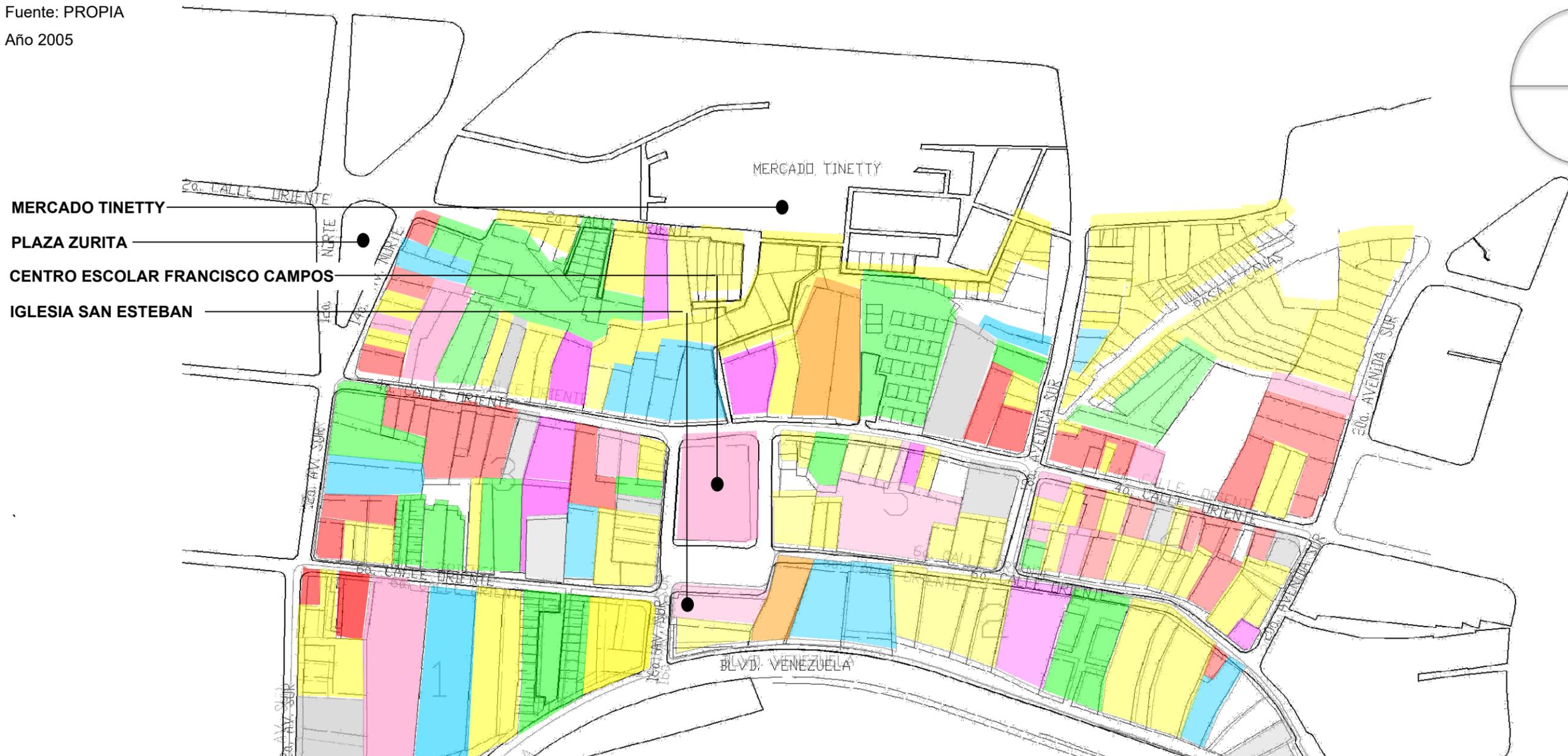
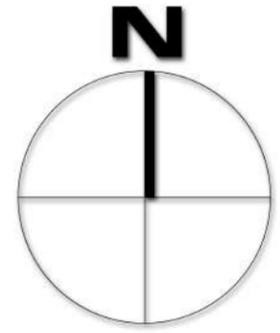
Fuente: PROPIA
Año 2005



3.3.4 USO DE SUELOS

MAPA 3.3.6 MAPA DE USO DE SUELOS DEL BARRIO SAN ESTEBAN

Fuente: PROPIA
Año 2005



- MERCADO TINETTY
- PLAZA ZURITA
- CENTRO ESCOLAR FRANCISCO CAMPOS
- IGLESIA SAN ESTEBAN

MATRIZ DE USO DE SUELOS EN EL BARRIO SAN ESTEBAN										
TIPOLOGIA USO DE SUELO	MANZANAS								ESTADISTICA	
	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	TOTAL	%
vivienda	14	8	11	0	14	14	56	80	197	62.94%
condominio	1	1	8	0	1	1	6	1	19	6.07%
comercio	2	1	10	0	0	7	5	8	33	10.54%
industria	1	3	2	0	0	1	6	2	15	4.79%
institucion	1	2	2	1	2	3	3	2	16	5.11%
baldio	3	2	3	0	1	2	2	0	13	4.15%
abandonado	0	2	1	0	2	1	2	2	10	3.19%
taller	0	0	2	0	1	1	3	0	7	2.24%
parqueo	0	1	0	0	0	0	2	0	3	0.96%
Total parcelas	22	20	39	1	21	30	85	95	313	100.00%

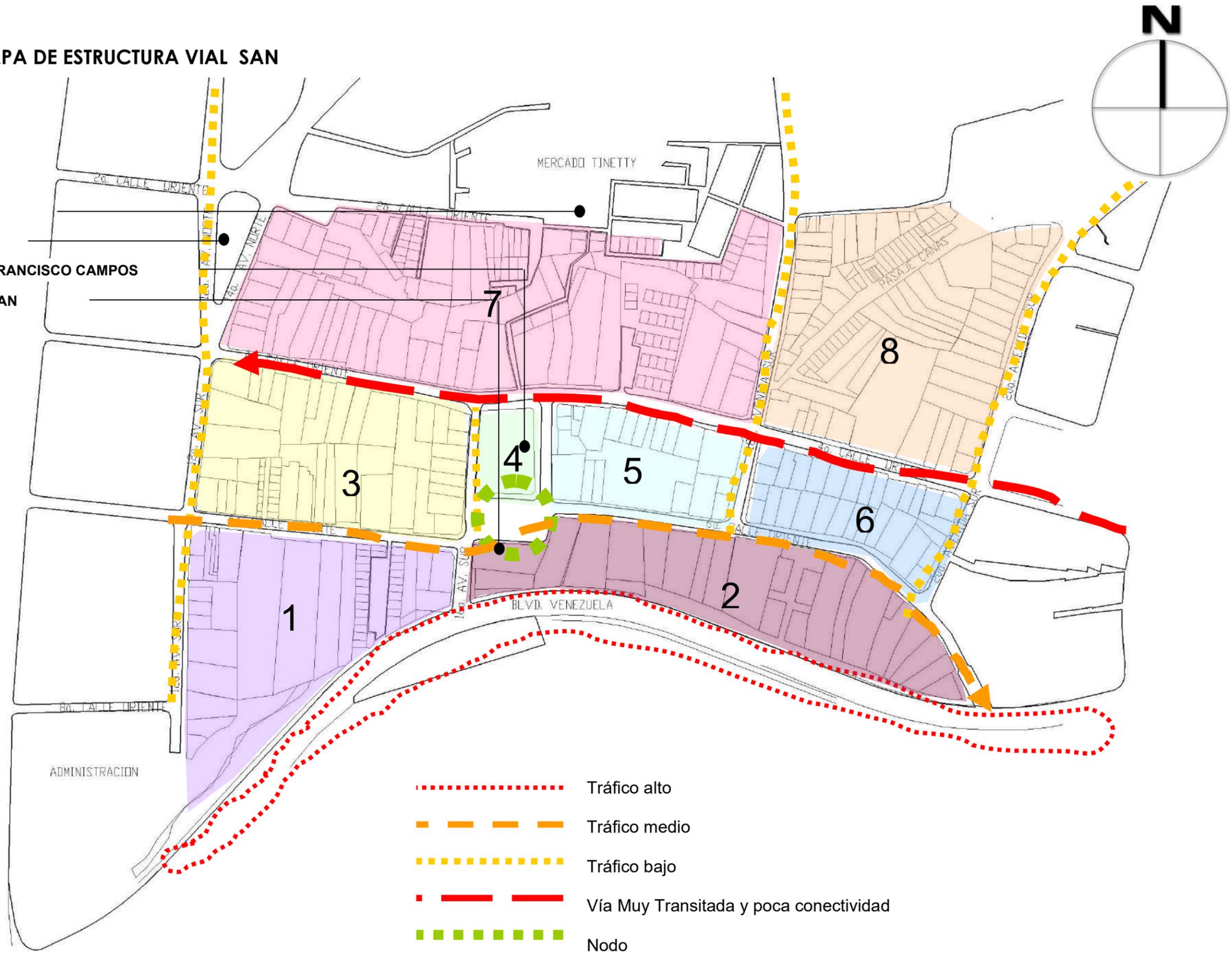
3.3.5 ESTRUCTURA VIAL

MAPA 3.3.7 MAPA DE ESTRUCTURA VIAL SAN

Fuente: PROPIA

Año 2005

- MERCADO TINETTY
- PLAZA ZURITA
- CENTRO ESCOLAR FRANCISCO CAMPOS
- IGLESIA SAN ESTEBAN



MAPA 3.3.8 MAPA DE RED DE SERVICIO AGUA POTABLE

Fuente: PROPIA
Año 2005



4. ÁREA DE ACTUACIÓN

4.1. ESTRATEGIA A DESARROLLAR

¿HACIA DÓNDE SE DIRIGE LA ESTRATEGIA?

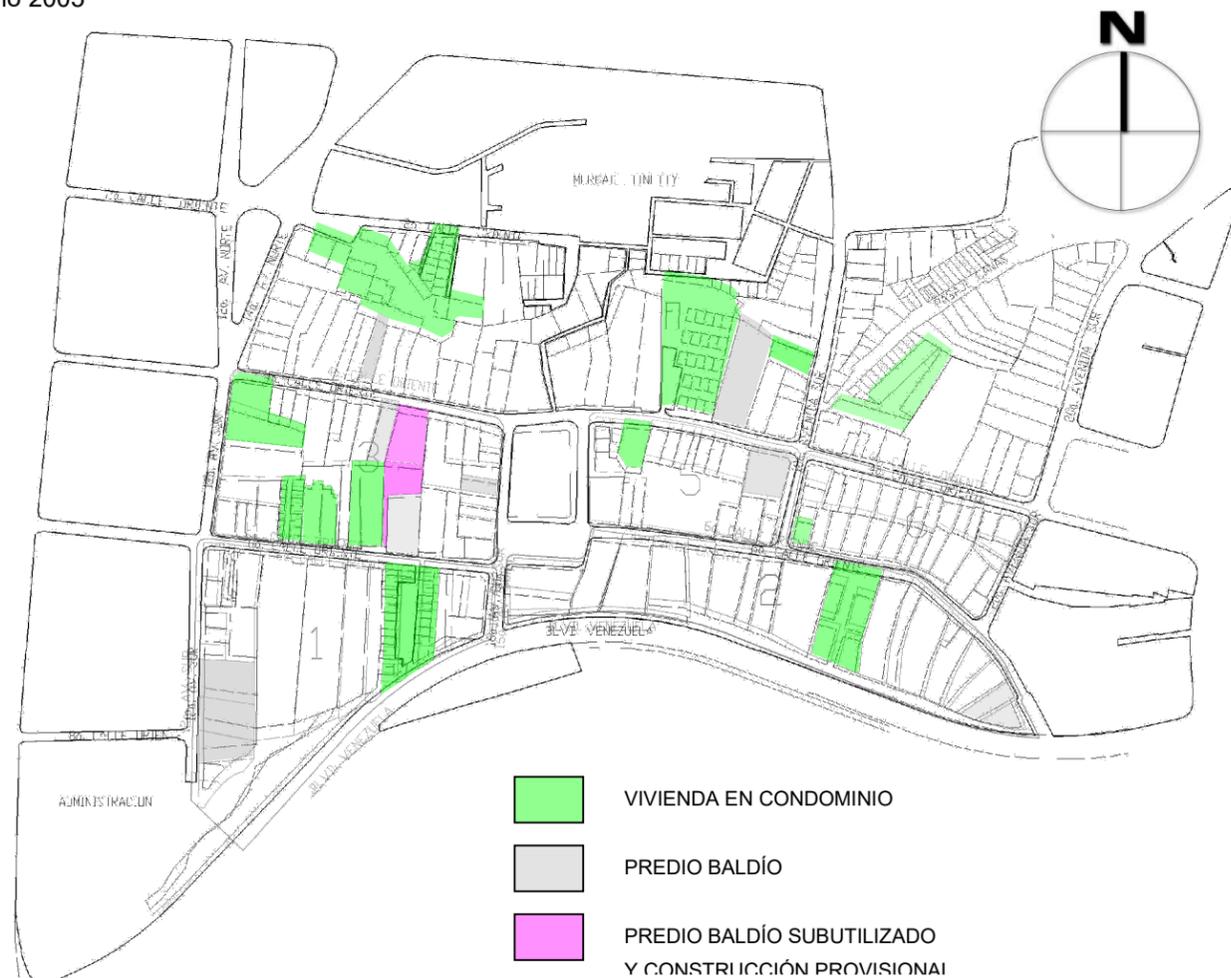
Una vez estudiado el entorno inmediato es necesario definir el rumbo que tomará la propuesta por medio de una estrategia a desarrollar. Este apartado consiste en la construcción de un marco general de propuesta que contribuya a la reactivación en el centro histórico de San Salvador; para posteriormente, en el marco de tal estrategia seleccionar un proyecto específico que sirva de detonante para proyectos futuros..

A partir de esto se consideran dos aspectos importantes que surgen del análisis y diagnóstico anterior, aspectos que definen el rumbo de la intervención que se realizará, estos son:

MAPA 4.1.1 VIVIENDA EN CONDOMINIO Y LOTES BALDÍOS EN EL BARRIO SAN ESTEBAN

Fuente: PROPIA

Año 2005



- Vivienda en altura existente está consolidada y funciona:

La Vivienda en condominio es un tipo de vivienda que se ha desarrollado, permanecido y alcanzado un buen nivel de aceptación en la zona del Barrio San Esteban, en el mapa de uso del suelo del entorno inmediato se identifican 28 lotes destinados para este uso que consisten en el 40.5% del área que constituye la vivienda en el sector que son aproximadamente 54,168.78 m², lo cual indica que esta alternativa de vivienda está desarrollada y consolidada en el Barrio San Esteban. Estos datos están respaldados por estudios de FUNDASAL antes retomados en este documento, y que además, demuestran el nivel de aceptación que tiene este tipo de vivienda, además ya están identificadas las ventajas, desventajas y factores a tomar en cuenta a la hora de diseñar este tipo de vivienda.

- Lotes baldíos

Existen nueve lotes baldíos en el Barrio San Esteban, y otros que están siendo subutilizados con usos como talleres, parqueos, o tienen una construcción provisional. Al realizar un estudio de áreas los lotes poseen una media de 500 m². Este factor es muy importante ya que esta cantidad de lotes representa una cantidad importante de área que puede ser utilizada en vivienda nueva, sin mencionar que poseen características similares entre sí.

¿CUÁL ES EL NIVEL DE IMPACTO QUE BUSCAMOS?

Antes de definir la estrategia es necesario analizar el Impacto que se desea generar. En base al objetivo principal, que es la reactivación de vivienda en el Centro Histórico, hay que decir que para lograrlo se necesita generar un impacto grande y sólido, y tomando en cuenta lo antes expuesto acerca de la vivienda en altura y los lotes baldíos, la alternativa para generar un impacto significativo es la densificación a través de nuevos proyectos (implementación). Sólo densificando se logrará obtener un impacto lo suficientemente grande para decir que es viable reactivar el Centro Histórico por medio de la vivienda. Para lograr la densificación es necesario hacer uso de nueva vivienda, en otras palabras Implementación, lo cual es viable ya que se cuenta con los espacios necesarios para hacerlo. Pero la reactivación de la vivienda, como ya antes se expuso, no es sólo implementación sino rehabilitación y reciclaje, estos tienen su lugar y pueden ser tomados en cuenta, sin embargo dadas las condiciones del caso y la comparación de el impacto que éstos generarían en contraposición con la implementación se vuelven complementarios, es decir, el reciclaje y la rehabilitación serían impulsados o realizados gracias a la aceptación que puede generar la implementación.

Algo que la respalda es la distribución del precio de la tierra en la mayor cantidad de unidades habitacionales, ya que esto hace que la incidencia de la misma sea menor.

¿A QUE SECTOR DE LA POBLACIÓN ESTARÁ DIRIGIDA ESTA PROPUESTA?

Para tener una idea más clara de a que sector de la población se dirigirá el proyecto hacemos uso de la tabla 4.1.3, en la que se evalúa la capacidad de pago que posee la población mediante el sueldo que posee.

Es necesario para el análisis establecer ciertos parámetros constantes obtenidos de la realidad actual del país:

1. El salario mensual mínimo actual es de \$151.20 dólares de Estados Unidos de América.
2. Para el pago de su vivienda una persona no puede utilizar más del 30% de su salario mensual.
3. Para el ejercicio se decidió desarrollar viviendas o módulos habitacionales de entre 40 y 60 metros cuadrados de construcción.
4. El interés anual para el financiamiento de un crédito de vivienda es del 9%.

MATRIZ DE SELECCION POBLACION						
INGRESOS			FINANCIAMIENTO			
No	# Salarios	Salario	30.00%	Plazo	interes	CIV
1	1SM	\$151.20	\$45.36	25	9.0%	\$5,405.17
2	2SM	\$302.40	\$90.72	25	9.0%	\$10,810.34
3	3SM	\$453.60	\$136.08	25	9.0%	\$16,215.51
4	4SM	\$604.80	\$181.44	25	9.0%	\$21,620.68
5	5SM	\$756.00	\$226.80	25	9.0%	\$27,025.86
CIV	COSTO INICIAL DE VIVIENDA					
SM	SALARIO MENSUAL					

Tabla 4.1.3 MATRIZ DE SELECCIÓN DE POBLACIÓN

FUENTE: PROPIA

AÑO 2005

Al hacer el análisis con 40 metros cuadrados y estableciendo un valor promedio de \$280 por metro cuadrado de construcción se obtiene el precio aproximado de la vivienda, la cual oscilara en entre \$11,200.00 y \$18,000.00 De acuerdo a las matriz de selección y a los parámetros supuestos anteriormente, la población a la que estará dirigido el proyecto son todas aquellas persona que perciban como mínimo mensualmente el equivalente a **tres salarios mínimos es decir \$453.60 dólares de Estados Unidos de América**, teniendo así una cuota de \$136.08 mensuales durante 25 años.

¿CUÁLES SON LOS COMPLEMENTOS NECESARIOS PARA QUE ESTA ESTRATEGIA FUNCIONE?

POLÍTICOS

Implementar nuevas políticas de vivienda y de financiamiento habitacional basado en el mercado, por medio de la creación de leyes que regulen el mercado de la tierra en el centro histórico de San Salvador.

Se propone implementar nuevos modelos políticos tales como los descritos en "Acceso a la vivienda y subsidios habitacionales directos: experiencias latinoamericanas" escrito por Gonzáles Arrieta, G. (1999), y que se explica de esta forma:

El nuevo modelo parte de que para poder atender las necesidades de vivienda de todos los estratos de ingresos, es necesaria una clara voluntad política del Estado expresada en el diseño, financiamiento y aplicación de una política sectorial de vivienda. Además afirma que el Estado por sí solo tampoco es capaz de dar solución al déficit habitacional y que, por lo tanto, es necesario estimular la participación privada. En este modelo, el Estado juega un rol facilitador creando incentivos en materia de recuperación de costos, rentabilidad y estabilidad, con el objeto de que el sector vivienda pueda competir con los demás sectores de la economía en la asignación de recursos privados (Gonzáles, 1999).

La idea es que la política sectorial contribuya a:

- i) Que el sector privado encuentre en el sector construcción una opción de negocios que sea competitiva con otros sectores de la economía,
- ii) Que se consiga una rentabilidad positiva en términos reales de los ahorros y recursos que se movilizan hacia el sector,
- iii) Que los créditos hipotecarios se recuperen en términos reales, haciendo sostenible el financiamiento habitacional de largo plazo, y
- iv) Que los intermediarios financieros encuentren también en el financiamiento de viviendas una opción rentable de negocios (Gonzáles, 1999). Dentro de este modelo, el Estado y el mercado se complementan entre sí.

FÍSICOS

Dotar de los espacios necesarios para la implementación y desarrollo de complejos habitacionales de similares condiciones por medio de la utilización de lotes baldíos y/o reciclaje de edificios abandonados o subutilizados; inventariando y controlando estos con el fin de destinar un buen porcentaje al uso habitacional.

ARQUITECTÓNICOS

Desarrollo de nuevas opciones espaciales para módulos habitacionales más funcionales y económicos así como también conjuntos habitacionales más eficientes y atractivos para los usuarios. Fomentar el desarrollo de intervenciones de carácter habitacional en los diferentes barrios del centro histórico de San Salvador, no solo como ejercicios académicos sino también incentivar a la empresa privada del sector construcción por medio de concursos para promover este tipo de proyectos.

AMBIENTALES

Generar paralelamente a los programas de reactivación de vivienda, programas de reforestación del centro capitalino con el afán de mejorar el micro clima y el ambiente que se vive y mitigar la contaminación del aire y el ruido revalorizando de esta manera la calidad de vida y haciéndolo mas atractivo tanto a la inversión como a los usuarios.

DEFINICIÓN DE LA ESTRATEGIA

Los parámetros definidos anteriormente permiten llegar a la conclusión de la estrategia a desarrollar, la cual es concebida de la siguiente forma:

La creación de un proyecto mixto de vivienda en altura y servicios comerciales, capaz de causar un impacto seguro por medio de la densificación, promoviendo en conjunto la implementación de nueva infraestructura además de la rehabilitación y el reciclaje de edificios existentes para vivienda; así como también la creación de espacios públicos y equipamiento urbano, componente esencial para el buen funcionamiento del proyecto.

Llevando esto a cabo por medio de propuestas arquitectónicas innovadoras que permitan la repetición o aplicación de los conceptos generales de diseño en los diferentes espacios vacíos identificados en la trama urbana del centro histórico de San Salvador.

4.2. ÁREAS PRIORITARIAS DE INTERVENCIÓN

Una vez definida la estrategia y la opción de intervención (implementación) de intervención y la estrategia, es necesario identificar los espacios urbanos candidatos para el desarrollo del proyecto, en otras palabras las **Áreas Prioritarias de Intervención**, las cuales serán sometidas a una zonificación previa para desarrollar propuestas generales de diseño que permitan ser evaluadas mediante un análisis FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas) para determinar cual de los conjuntos escogidos posea la mayor capacidad de impacto para convertirse en el **Área de Actuación**.

Delimitación geográfica

Se han escogido tres conjuntos, principalmente compuestos por terrenos baldíos o espacios urbanos subutilizados como talleres o que poseen en su interior construcciones provisionales, así como también edificaciones abandonadas (**ver mapa 4.2.1**). En cada uno de ellos se desarrollará una opción de zonificación de diseño previa para aplicar el análisis FODA. La delimitación geográfica y descripción física de los componentes de cada una de las opciones es la siguiente

OPCIÓN 1: compuesta de tres terrenos abandonados en condiciones de deterioro, ubicados sobre la 12 avenida sur, y con una extensión de 1489 m².

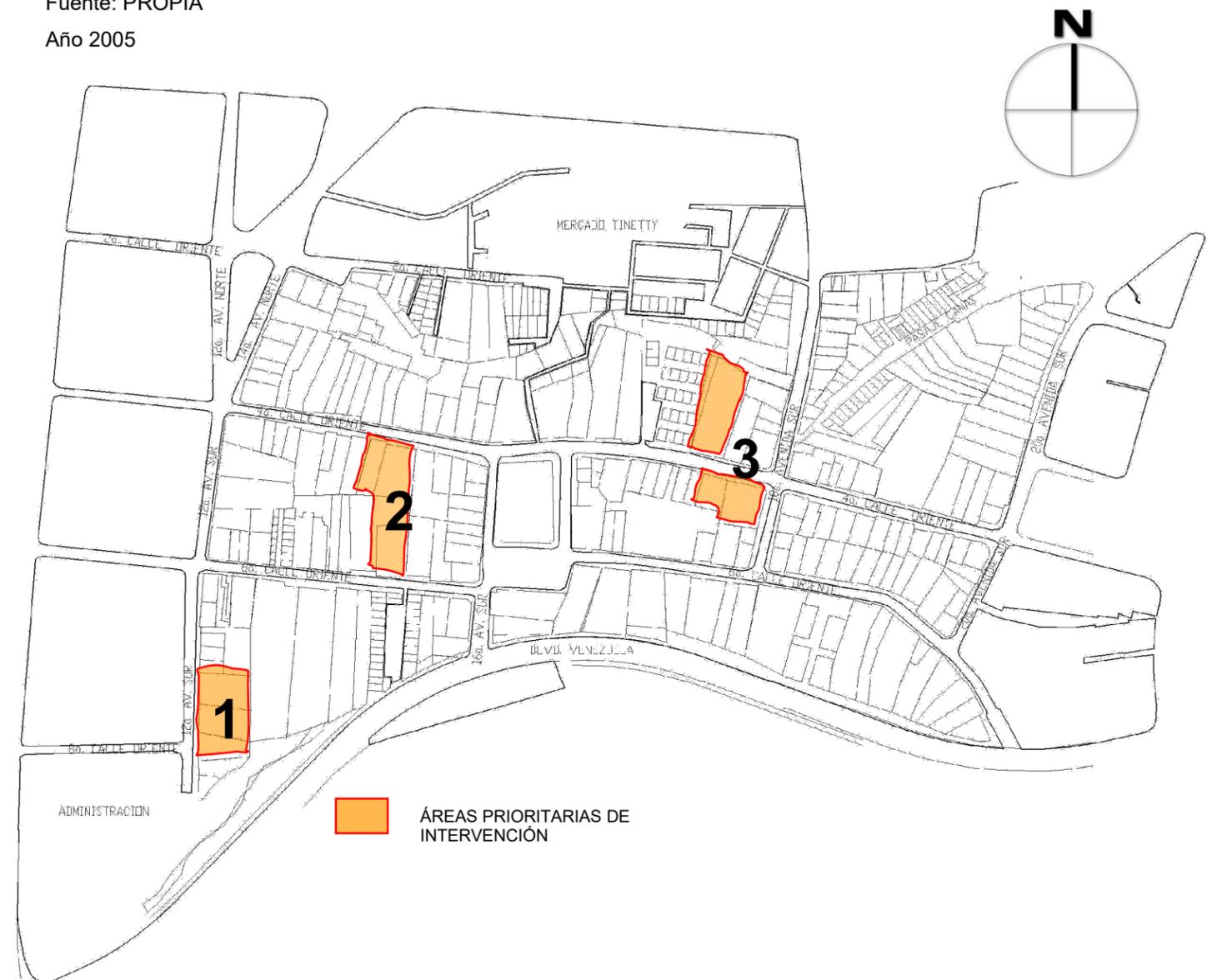
OPCIÓN 2: compuesta por cuatro terrenos, dos de ellos baldíos, y los otros dos con instalaciones de talleres y construcciones provisionales, este conjunto tiene dos frentes de calle, a la 6ª y 4ª calle oriente, y cuenta con una extensión de 1970 m².

OPCIÓN 3: esta opción está compuesta por tres terrenos, divididos por la 4ª calle oriente, dos de estos terrenos son baldíos, el primero situado del lado norte de la 4ª calle oriente y el otro situado en la esquina entre la 16a avenida sur y la 4ª calle oriente; el siguiente terreno está situado en la parte poniente de el terreno de esquina y ocupado por una casa abandonada en estado de deterioro. Este conjunto cuenta con 2024 m² de extensión.

MAPA 4.2.1 ÁREAS PRIORITARIAS DE INTERVENCIÓN

Fuente: PROPIA

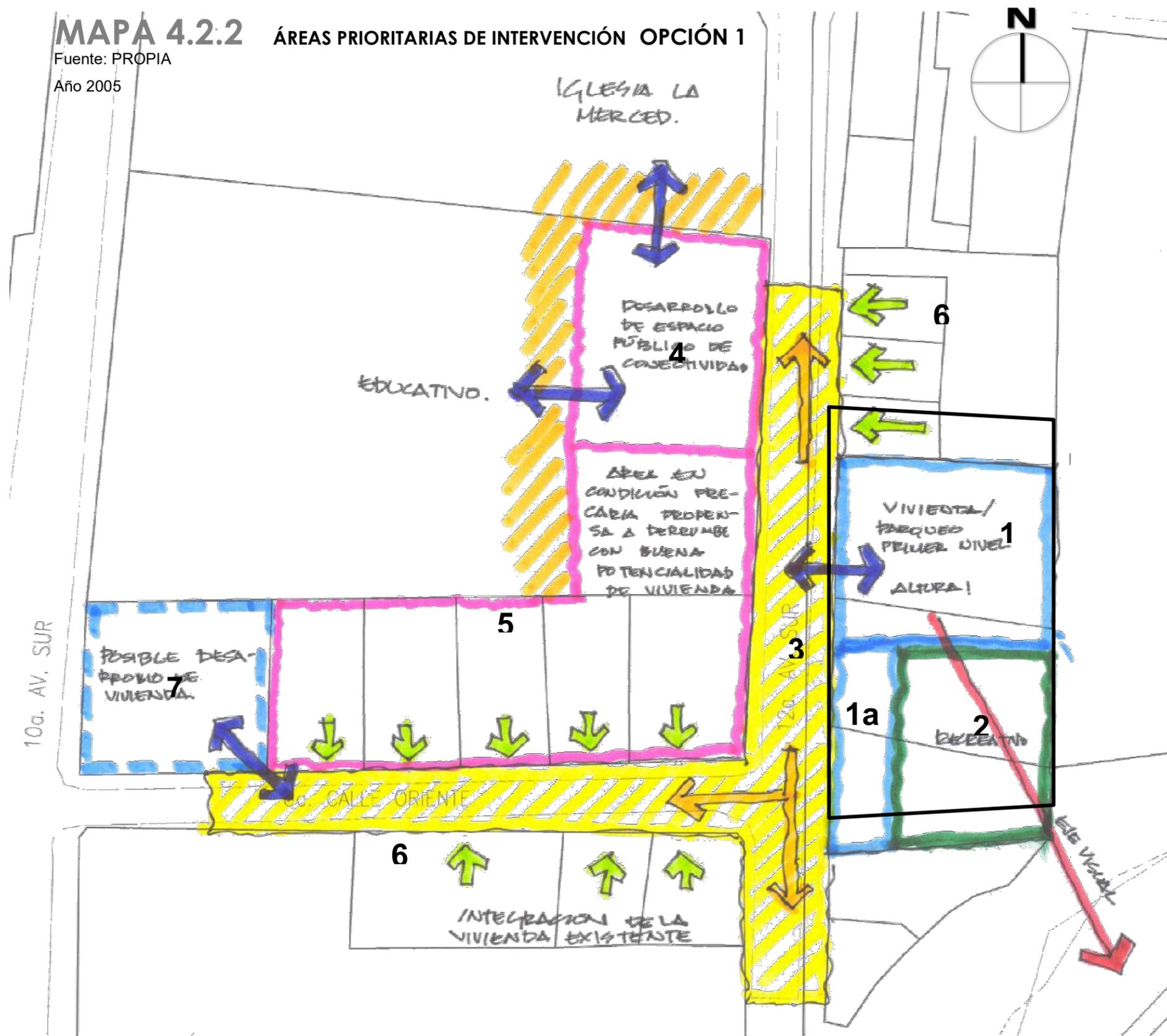
Año 2005



OPCIÓN 1

Debido a que la 12 avenida sur cuenta con una pendiente muy pronunciada, la propuesta apunta a la creación de una torre de vivienda (1) con parqueo en un primer nivel y una parte con menos altura que contenga usos comunes y comerciales en primer nivel (1a). La densificación de la zona que se encuentra en gran estado de deterioro y anonimato en relación al resto del barrio por medio de la torre con el fin de alcanzar el objetivo que aproveche la vista hacia el cerro de San Jacinto y se conserve el 40% del terreno como área verde (2), también esta propuesta ofrece una gran cantidad de opciones al potenciar en el diseño el juego con distintos niveles gracias a la pendiente de la calle sin interferir con la morfología y las alturas que presentan las edificaciones existentes en la zona.

Se busca revitalizar la zona integrando el proyecto mediante el tratamiento de las vías 8a calle oriente y 12ª avenida sur; a nivel de mobiliario y equipamiento urbano (3); también esto potenciaría la creación de un espacio público entre la Iglesia la Merced y la Institución educativa (4), para de este modo consolidar todo el núcleo de usos, integrando estos a la vivienda, creando una centralidad y contribuyendo a la renovación de zonas en deterioro para la rehabilitación y reciclaje de vivienda (5), y de esta forma también permita que se potencie la integración y la perdurabilidad de la vivienda existente en deterioro (6). Aunque este conjunto se encuentra en el borde del Entorno Inmediato, ofrece otras potencialidades como el desarrollo de un proyecto similar en un terreno baldío de aproximadamente 530 m² (7) por medio de la conectividad que existe a través del tratamiento de la 8ª calle oriente y de esta forma comprobar la aplicabilidad de la estrategia como también integrar o ser un punto de transición con el Barrio La Merced, de tal forma que el radio de acción de la estrategia pueda irse extendiendo a el resto del CHSS.



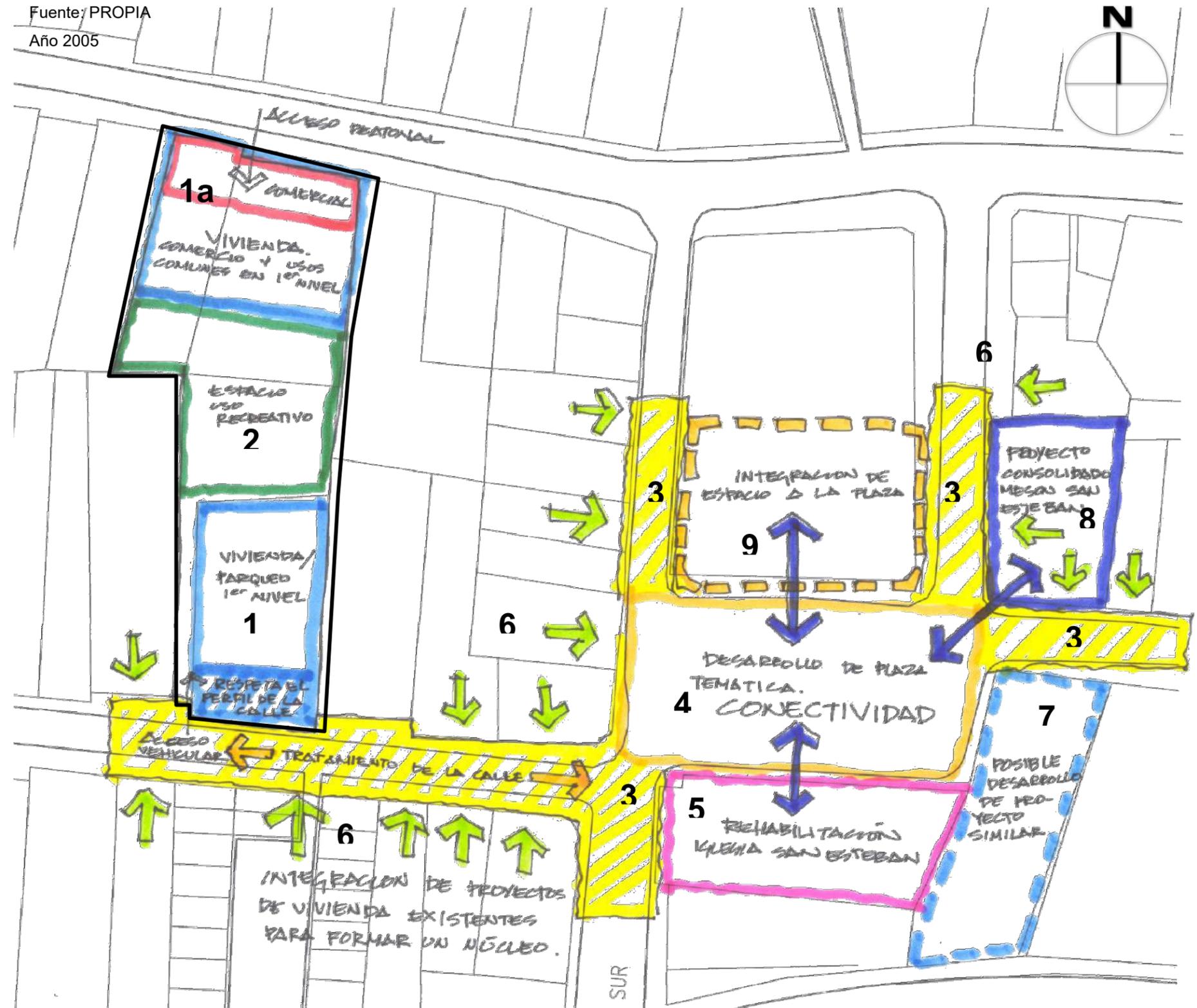
OPCIÓN 2

Ya que el terreno cuenta con dos frentes de calle, la propuesta esta orientada a la creación de dos cuerpos de vivienda, el primero sobre la 6ª calle poniente, probablemente respetando el perfil urbano arquitectónico (1) y el segundo situado sobre la 4ª calle poniente con el desarrollo de usos comunes y comerciales en el primer nivel (1a), para de esta forma desarrollar un gran espacio para área recreativa y verde en el centro del terreno (2). Esta propuesta de vivienda estaría acompañada del tratamiento de la calle a nivel de equipamiento y mobiliario urbano en el segmento que compone desde la fachada sur del proyecto hasta la iglesia San Esteban (3) y sus alrededores, también contempla el desarrollo de una plaza en el espacio vacío frente a la Iglesia, (4) un espacio que sirva de conectividad entre los diferentes usos, y que integre el proyecto de vivienda nueva con espacio público a la vivienda existente (6) y pueda generar un impacto a nivel de rehabilitación en el caso de la Iglesia San Esteban (5), la cual es considerada por CONULTURA patrimonio arquitectónico, además de contar con la conexión con un centro escolar que actualmente es muy encerrado y que posee un gran espacio vacío que puede ser integrado fácilmente a la plaza y aumentar su tamaño e integrar más los procesos educativos a la sociedad por medio de el uso recreativo (9), y con proyectos que ya se están llevando a cabo como el Mesón San Esteban desarrollado por FUNDASAL (8), esta plaza también puede potenciar el desarrollo de proyectos de vivienda similares en su radio de acción inmediato en el caso de talleres o espacios subutilizados (7). El gran potencial de conectividad que posee la plaza es capaz de crear un núcleo urbano bien consolidado que proporcione una mayor identidad al barrio y la reactivación de la vivienda por su ubicación estratégica, partiendo del centro hacia los bordes del barrio.

MAPA 4.2.3 ÁREAS PRIORITARIAS DE INTERVENCIÓN OPCIÓN 2

Fuente: PROPIA

Año 2005



OPCIÓN 3

Esta propuesta consta de dos terrenos, con la 4ª calle poniente de por medio, y esta subdividida en los siguientes componentes: la sección B que se encuentra en la parte norte de la calle se concentra un cuerpo de vivienda situado en el 50% del terreno (1), el otro 50% estará destinado para área verde y recreativa (2). En la sección A del conjunto se desarrolla el componente comercial y de espacio público de la propuesta, principalmente compuesto por una plaza comercial (3) en la esquina de la 4ª calle poniente y la 18 avenida sur, esta plaza podrá estar dedicada a comercios eventuales y representa un espacio con equipamiento y carácter público que da la bienvenida a los usos comerciales y comunes del proyecto en un primer nivel o hasta segundo nivel junto con un parqueo subterráneo que tiene acceso por la 18 avenida sur (4), otro componente importante es la vivienda que se desarrollará en este mismo sector sobre el comercio (5 y 1ª) mismos que estarán interconectados por medio de un elemento formal de comunicación (8) entre las dos secciones del proyecto (A y B), que no se duda que puede ser un excelente elemento de diseño y de riqueza espacial en el proyecto. Debido a la ubicación de la sección A del terreno en un eje eminentemente comercial y el más transitado del Barrio San Esteban se puede garantizar la interconexión del proyecto a las viviendas y el comercio existente (6), de igual manera se puede potenciar el desarrollo de un proyecto similar en la esquina opuesta de la plaza, debido a que es un terreno que se encuentra en deterioro a nivel de "champas" y construcciones provisionales, de tal forma que se generaría una apertura del eje hacia la creación de una centralidad comercial y habitacional por medio del espacio público.

MAPA 4.2.4 ÁREAS PRIORitarias DE INTERVENCIÓN OPCIÓN 3

Fuente: PROPIA
Año 2005



4.3. DELIMITACION DEL ÁREA DE ACTUACIÓN

En base a las propuestas planteadas para cada una de las opciones se realizará un análisis FODA a cada una con el fin de determinar cual es la más factible para la ejecución. El conjunto elegido será conocido como **Área de Actuación**.

	OPCIÓN 1	OPCIÓN 2	OPCIÓN 3
FORTALEZAS	Topografía: del terreno es ideal para aplicar un diseño con distintos niveles	Topografía: es relativamente plana con una diferencia de 4 mts. Aproximadamente entre los puntos más altos y los bajos.	Topografía: el terreno es plano con una diferencia de unos 2 mts en algunos puntos
	Eje visual: el terreno posee un eje visual importante hacia el sur de San Salvador que puede ser aprovechado con la altura		
	Vocación: habitacional gracias a la privacidad por ser una zona apartada y poco transitada	Vocación: tiene dos frentes de calle, el primero hacia la 6a calle oriente con vocación habitacional y el segundo a la 4a calle oriente con vocación comercial.	Vocación: debido a que esta situado sobre la 4a calle oriente la parte A posee una gran vocación comercial, en cuanto a la vivienda se concentra en la parte B y puede ofrecer una importante área recreativa.
	Usos de suelo: cercanía de elementos como la Iglesia La Merced y el Centro Educativo.	Usos de Suelo: situado cerca la Iglesia San Esteban y en una zona donde la vivienda en condominio esta bastante consolidada	Usos de Suelo: situado en un área comercial y de vivienda muy consolidada.
	Edificaciones Existentes: no existe edificación de ningún tipo, el terreno se encuentra vacío		
	Extensión: El terreno posee una extensión de 1503 m2 en una sola porción	Extensión: el terreno posee una extensión de 1960 m2 en una sola porción	Extensión: el terreno posee una extensión de 2168 m2 en dos porciones, A=885 m2 y B=1283 m2
		Accesibilidad a la tierra: El conjunto esta constituido por 4 lotes, de los cuales uno es propiedad de la Alcaldía de San Salvador (584 m2) y otro se encuentra en posibilidades de venta (335 m2)	
OPORTUNIDADES		Conectividad: cuenta con un espacio cercano ideal para generar la plaza frente a la Iglesia San Esteban (1381 m2)	
	Integración: que la Iglesia la Merced y el Centro Educativo aporten a la propuesta	Integración: que la Iglesia San Esteban y el Centro Educativo aporten a la propuesta de la plaza	
	Repetición del Proyecto: hay espacio cercano para el desarrollo de un proyecto similar que se integre a la propuesta.	Repetición del Proyecto: hay espacio cercano para el desarrollo de un proyecto similar que se integre a la propuesta.	Repetición del Proyecto: hay espacio cercano para el desarrollo de un proyecto similar que se integre a la propuesta.
		Aceptación: la vivienda existente que rodea al proyecto puede aportar y se constituye como cliente de los comercios y servicios que este puede ofrecer.	Aceptación: la vivienda y el comercio existente que rodea al proyecto puede potenciar la actividad comercial.
		Proyectos: el Mesón San Esteban que es un proyecto que se esta llevando a cabo por FUNDASAL ya cuenta con un componente social y de desarrollo que puede estimular la propuesta del espacio publico	
DEBILIDADES			Demanda de Parqueo: esto potencia grandemente la propuesta de un parqueo público que genere ingresos permanentes que suplan gastos de administración y otros al proyecto.
	Deterioro Físico: la zona está bastante deteriorada y desolada, por lo tanto se necesita de una densificación significativa para causar el impacto apropiado para que el proyecto no genere una depresión		
	Demolición: para llevar acabo las propuestas de los espacios públicos es necesario considerar que hay edificaciones en deterioro que deben de ser demolidas	Demolición: hay infraestructura existente de tipo provisional (champas y galeras) y de tipo permanente en un 15% del terreno total, la cual tendría que ser demolida	Demolición: hay infraestructura existente abandonada y en alto grado de deterioro que tendrá que ser demolida
	Propiedad del Terreno: el terreno esta formado por 3 lotes, de los cuales hay inseguridad acerca de sus propietarios debido a que no se pueden encontrar y los lotes se encuentran en total abandono	Propiedad del Terreno: el terreno esta formado por 4 lotes de los cuales hay un propietario inseguro para que se realice el proyecto y otro es desconocido.	Propiedad del Terreno: el terreno está formado por 3 lotes, de los cuales hay inseguridad acerca de sus propietarios debido a que no se pueden encontrar y los lotes se encuentran en total abandono, sin embargo uno de los lotes se encuentra cercado y cerrado, esto probablemente indique que su propietario este interesado en desarrollar algo en él
AMENAZAS			Fragmentación: el terreno esta fragmentado en dos partes A y B, las cuales están divididas por un eje vehicular importante con alto tráfico
	Contaminación Ambiental: se encuentra cerca del río Acelhuate, produciendo esto riesgos por la contaminación y por las inundaciones		Contaminación Ambiental: se encuentra en un eje de alto tráfico que genera contaminación del sonido y el aire.
	Usos de Suelo: cercanía de usos industriales como la Destilería y otros usos.	Usos de Suelo: cercanía de usos industriales como la Bodegas	
	Marco Regulatorio: pueden existir restricciones en base a la ordenanza municipal y posibles normativas dirigidas a inmuebles con valor cultural que se encuentran cerca del terreno	Marco Regulatorio: pueden existir restricciones en base a la ordenanza municipal y posibles normativas dirigidas a inmuebles con valor cultural que se encuentran cerca del terreno	

Tabla 4.3.1 ANÁLISIS FODA PARA OPCIONES DE ÁREA DE ACTUACIÓN
FUENTE: PROPIA
AÑO: 2005

El análisis FODA, como ya se vio en la **tabla 4.3.1**, es una buena herramienta para la cualificación mediante el estudio de ventajas y desventajas que poseen los lotes, en este caso las tres opciones presentadas, (pero obtener cualidades buenas o malas de estos no nos ayuda tomar una decisión para escoger la opción adecuada), por lo que hacemos uso de la **tabla 4.3.2** en la que cuantificamos esas cualidades obtenidas en el FODA, asignado un valor numérico, (FORTALEZAS = 5, OPORTUNIDADES = 10, DEBILIDADES = -5, AMENAZAS = -10) seleccionado a criterio, dándoles valores positivos a las fortalezas y oportunidades y valores negativos a las debilidades y amenazas obteniendo como resultado lo siguiente:

CUANTIFICACION DEL ANALISIS FODA				
FODA	VALOR	OPCION 1	OPCION 2	OPCION 3
FORTALEZAS	5	30	30	20
OPORTUNIDADES	10	20	40	30
DEBILIDADES	5	-15	-10	-15
AMENAZAS	10	-30	-20	-10
TOTAL		5	40	25

Tabla 4.3.2 CUANTIFICACIÓN DEL ANÁLISIS FODA

FUENTE: PROPIA

AÑO 2005

Esto nos indica claramente que la opción dos en este caso es la más conveniente para desarrollar ya que posee muchas más ventajas y menos desventajas por encima de las otras.

CAPITULO III

■■■ CONCEPTUALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

Dentro del proceso metodológico la Conceptualización Arquitectónica se aborda por medio de dos capítulos, el primero que se titula Reactivación de vivienda en el Área de Actuación por medio de breves planteamientos en base a un esbozo de modelo de gestión para la ejecución del proyecto. El segundo capítulo es la Descripción del Proyecto en base a las variables que condicionan el diseño: el contexto, la función, la forma y la técnica.

5.00 REACTIVACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL ÁREA DE ACTUACIÓN

5.1 ESBOZO DEL MODELO DE GESTIÓN

Para la planificación, desarrollo y ejecución del proyecto habitacional, el cual se denomina “**complejo habitacional San Esteban**”, se plantean dos posibles modelos de gestión. Para ambos se definirán únicamente los aspectos más importantes con el fin de explorar la factibilidad que existe para el financiamiento, así como también las etapas en las que este se debe de desarrollar.

ACTORES

Se identifican diferentes actores que intervienen en la planificación y desarrollo del proyecto:

INSTITUCIONES PARTICIPANTES EN LA GESTION DEL PROYECTO		
ACTORES	ROL DE PARTICIPACION	ETAPA DE INTERVENCION
Cooperativa de vecinos de Barrio (CVB)	Gestor del proyecto	2,3,6
El gobierno local.	Supervisores y gestor del proyecto "plaza de la oracion"	2,3, 5.1
Empresa privada	Inversores y arrendatario	5
Fundasal.	Asesoría y financiamiento	1,2,3,4
Gobierno Central	Soporte y difusión	4

Tabla 5.1.1 PRINCIPALES ACTORES INVOLUCRADOS EN LA GESTION

FUENTE: PROPIA

AÑO 2005

A. Modelo de gestión 1 :

En este modelo estudiado se plantea como estrategia principal la intervención de la ONG FUNDASAL como coordinador, supervisor y gestor inicial del proyecto, esto debido al interés que posee la fundación en el desarrollo de proyectos que impulsen la reactivación de la vivienda en el centro histórico de San Salvador, así como también en la construcción de mas viviendas. En la tabla 5.1.2 se plantea un esbozo de las posibles etapas a seguir para la planificación y ejecución de este.

ETAPAS PROPUESTAS PARA EL PROYECTO		
No	ETAPAS	DURACION PROPUESTA (MESES)
1	CONFORMACION DE LA CVB	3
2	GESTION DE LA TIERRA	6
3	MESAS DE TRABAJO PARA PLANIFICACION Y DESARROLLO	6
4	PROMOCION Y FINANCIAMIENTO	6
5	EJECUCION DEL PROYECTO	18
6	ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO DEL PROYECTO	

Tabla 5.1.2 ETAPAS DE DESARROLLO

FUENTE: PROPIA

AÑO 2005

Estas etapas han sido planificadas de acuerdo al grado de importancia que poseen las edificaciones dentro del complejo, jerarquizándolas de acuerdo a un esquema que permita la recuperación de una parte de la inversión en el menor tiempo (ver figura 5.1)

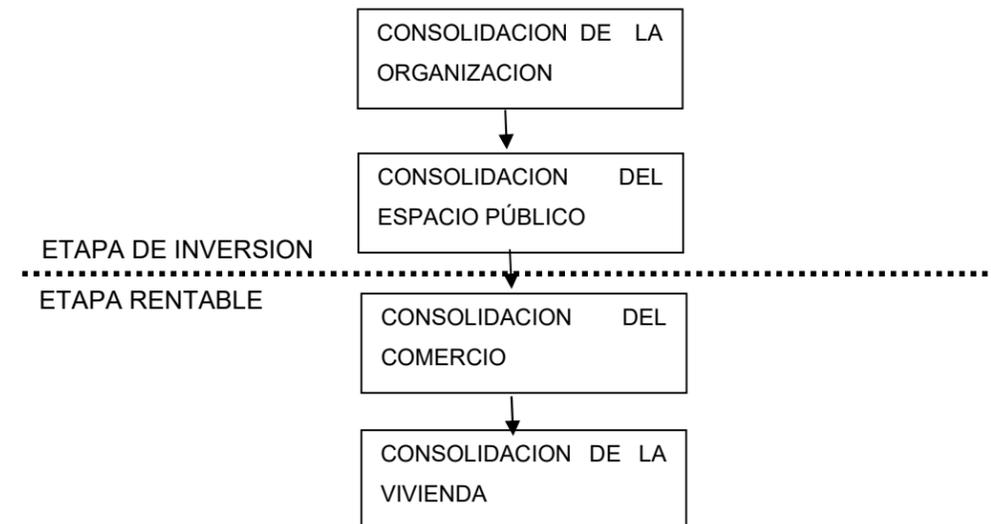


Figura 5.1: Esquema general de las etapas del proyecto

Fuente: PROPIA

Año: 2005

Desarrollo de etapas:

1. Conformación de la CVB, que es la Cooperativa de Vecinos de Barrio.

Actualmente en el centro histórico de San Salvador ya se encuentra conformada una organización de familias, dirigidas por FUNDASAL y que trabajan conjuntamente para la gestión de proyectos de vivienda, debido a los buenos resultados obtenidos por esta organización, se decide iniciar las etapas del proyecto con la conformación de una cooperativa de similares objetivos y la cual se define así:

Esta será la institución registrada y establecida legalmente que se encargara de gestionar todo el proyecto con la asesoría y supervisión técnica de FUNDASAL, y estará conformada por representantes de las familias organizadas del centro histórico de San Salvador.

2. Gestión de la Tierra. (compra)

El proyecto se emplaza en su totalidad en cuatro terrenos que forman parte del CHSS, para los cuales la tenencia de la tierra se distribuye de la siguiente forma:

- EL lote A del conjunto, pertenece actualmente a la Alcaldía de San Salvador, es decir que existe factibilidad para su compra o donación para el proyecto.
- El lote B al igual que el primero no posee ninguna construcción, ya que es un taller mecánico, la adquisición del lote es factible al precio actual de la tierra para la zona.
- El lote C es un predio baldío, el cual se vende o se alquila, al igual que el lote A es factible su adquisición.
- El lote D posee una construcción en mal estado y actualmente es un taller de estructura metálicas.

TENENCIA DE LA TIERRA					
LOTE	USO DE SUELO	PROPIETARIO	FACTIBILIDAD	AREA	COSTO APROX.
A	BALDIO	PUBLICO	DONACION	656.5	\$79,646.58
B	TALLER AUTOMOTRIZ	PRIVADO	COMPRA	366.7	\$44,488.04
C	BALDIO	PRIVADO	COMPRA	335.4	\$40,690.73
D	TALLER DE ESTRUCTURAS METALICAS	PRIVADO	COMPRA	602.8	\$73,131.70
TOTAL				1961.4	\$237,957.05

Tabla 5.1.3 TENENCIA DE LA TIERRA

FUENTE: PROPIA

AÑO 2005

Para las cuatro opciones de tenencia de tierra que se dan, es favorable su adquisición, ya que la mayoría son predios baldíos o en venta, por lo cual, es factible su compra mediante una buena negociación.

El proyecto ha sido concebido para funcionar si y solo si se obtiene la disposición total de todas las parcelas, por lo que el tema de gestión o compra de la tierra es una estrategia importante y para la cual se deberá planificar y estudiar las diferentes modalidades de compra con la finalidad que estas sean las más convenientes ya sea para la CVB como para los dueños actuales.

3. Planificación y desarrollo.

Se plantea la implementación de mesas de trabajo como herramienta de planificación, para llevar a cabo el desarrollo del proceso de gestión y las estrategias a seguir, estas estarían dirigidas por la CVB y supervisadas por FUNDASAL además de implementar alianzas estratégicas de con empresas privadas, para la promoción y financiamiento.

4. Promoción y Financiamiento.

En esta etapa es donde se lanza la campaña de promoción del proyecto, la cual va dirigida a los inversionistas y empresa privada, con el fin de conseguir el financiamiento, no solo para el complejo habitacional san Esteban, sino también para proyectos replicables de similares condiciones ubicados en el CHSS con el fin de reactivarlo.

5. Ejecución del proyecto.

a. Construcción de plazas y mejoramiento de calles y mobiliario urbano.

Para ello es necesario haber definido en las mesas de trabajo en conjunto con los representantes del gobierno local, los alcances para el mejoramiento de las calles y la implementación del mobiliario urbano circundantes al proyecto, además de la construcción de la plaza de la oración, ubicada al costado norte de la iglesia san Esteban y que es uno de los principales complementos urbanos que el proyecto requiere.

b. Construcción del modulo de vivienda A + comercio de la plaza del pan.

Se ha considerado que los módulos habitacionales no deben de ser construidos al mismo tiempo debido a que se debe aprovechar al máximo los recursos de capital y el mercado demandante de la zona, por lo que se propone que en una primera etapa de ejecución de obra se construya el modulo A de vivienda, esto debido que este esta ubicado en el área comercial del complejo, es decir, el área en donde se empezara a percibir utilidades con mucha más rapidez.

c. Construcción del modulo B + estacionamiento general.

Es la construcción de la etapa final de proyecto es decir, el modulo B y el estacionamiento general.

6. Administración y mantenimiento del proyecto

Para la administración y mantenimiento del proyecto se establece la participación directa de la CVB, es decir la cooperativa será la encargada de administrar tanto la parte comercial, ya sea en el arrendamiento de los locales como en la negociación para su venta, también esta será la encargada de administrar la parte de servicios y mantenimiento en general del proyecto.

B. Modelo de Gestión 2

Este se basa en la promoción del ejercicio académico, mediante el planteamiento aspectos que resulten atractivos para el inversionista,

- El precio de la Tierra
- El mercado actual de demandantes
- Los costos del proyecto.

Esto con la finalidad de contar con la participación de la empresa privada, es decir, con la finalidad que esta planifique y ejecute en su totalidad el proyecto, haciendo además previamente un estudio de mercado para corroborar la demanda de usuarios en el centro histórico y establecer las posibles competencias para el rubro, acentuando ventajas y desventajas, siendo este el insumo principal para su campaña publicitaria.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

6.1 CONTEXTO (ANÁLISIS DEL SITIO)

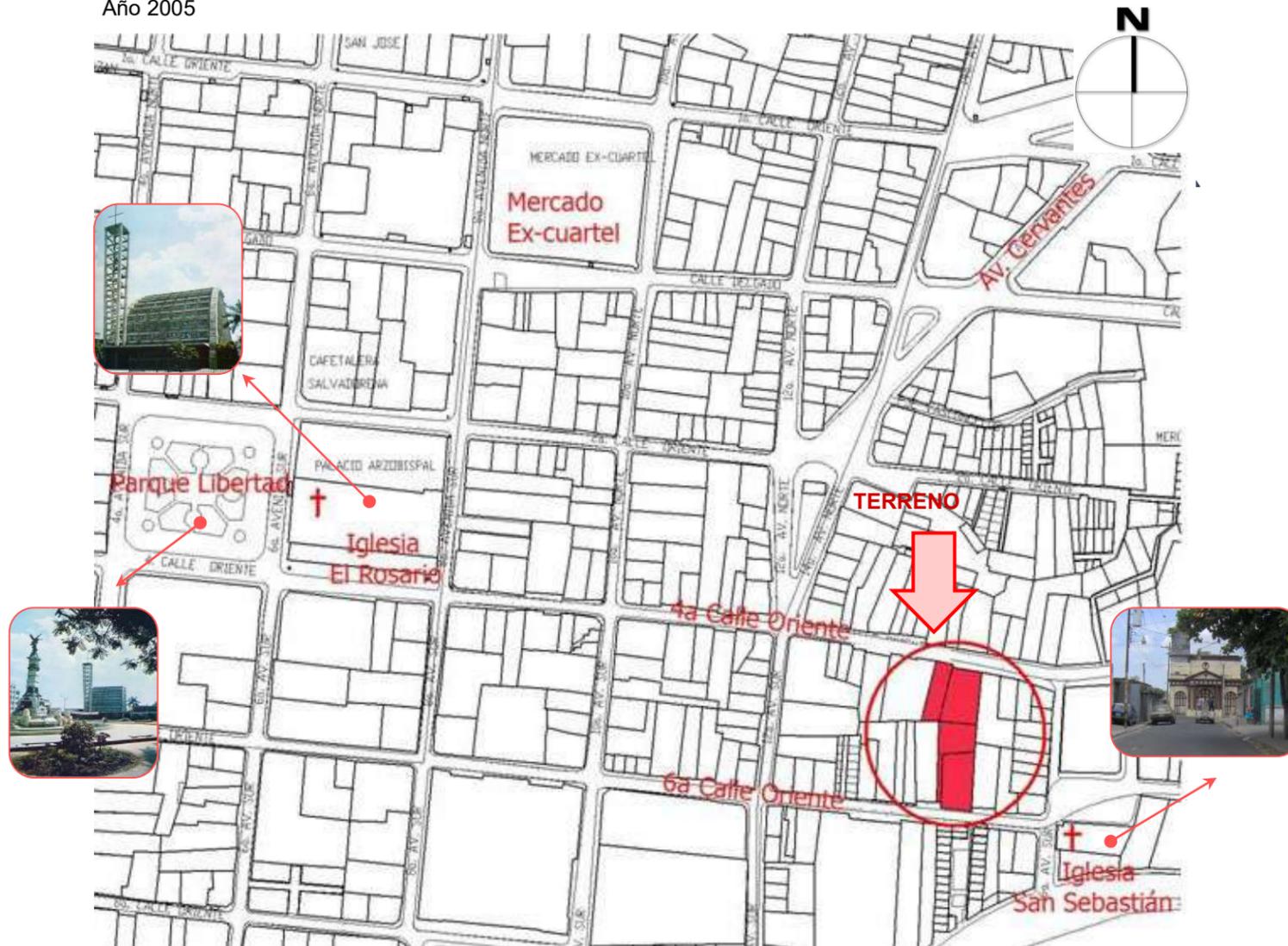
UBICACIÓN DEL TERRENO

El terreno consta de cuatro lotes y se encuentra ubicado en el centro de San Salvador entre la 4ª y la 6ª calle oriente y esta a 50m de la Iglesia San Esteban.

MAPA 6.1.1 ESQUEMA DE UBICACIÓN

Fuente: PROPIA

Año 2005



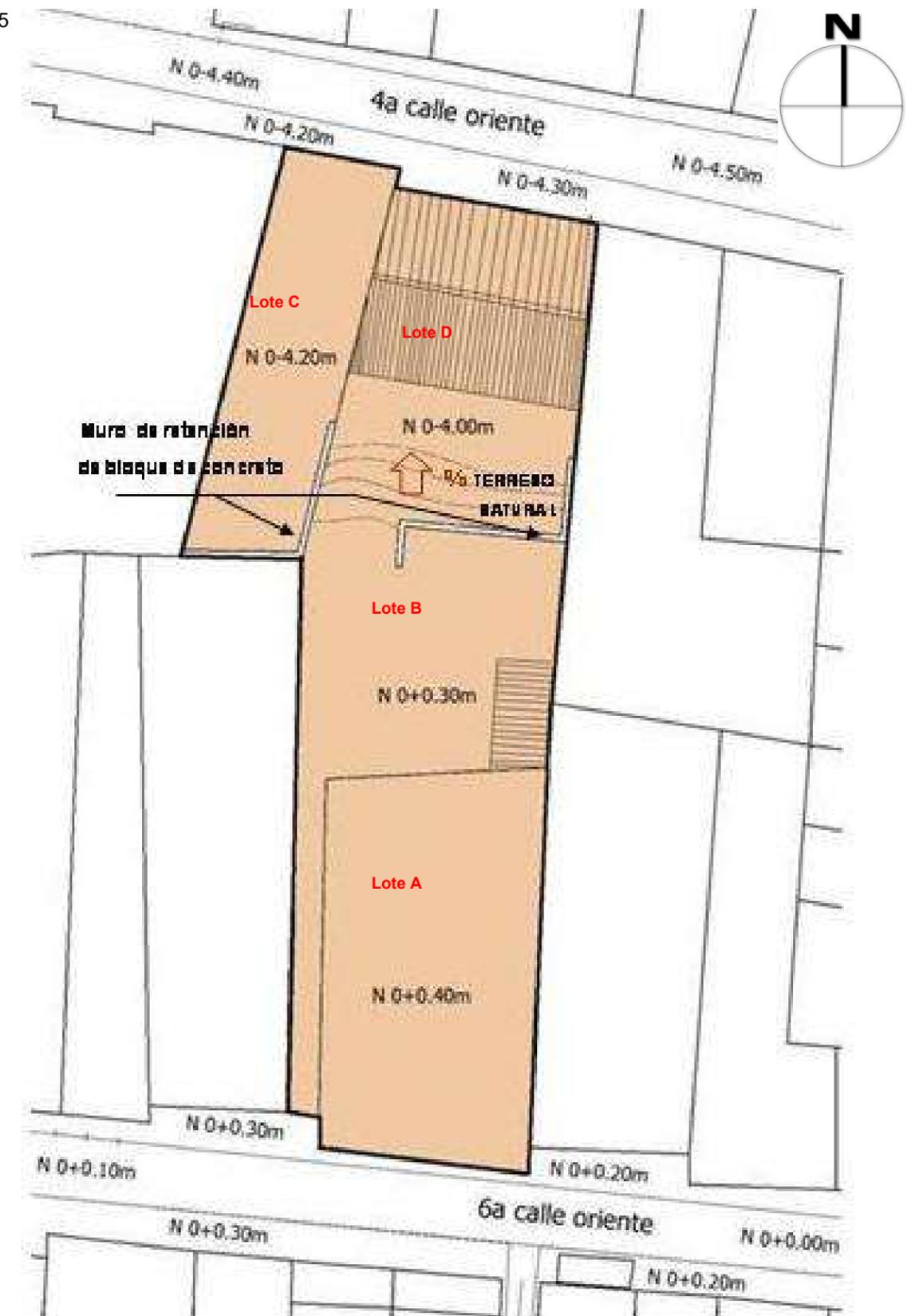
TOPOGRAFÍA DEL LUGAR

El terreno posee un área de 1959.08 m², y un perímetro de 245.63 ml, 2 terrazas principales las cuales varían desde el nivel 0 + 0.40 m hasta 0 - 4.20 m. Se puede dividir el terreno en 2 sectores

MAPA 6.1.2 TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

Fuente: PROPIA

Año 2005



ACCESOS

El terreno actualmente posee dos accesos, por la 4ª calle oriente y por la 6ª calle oriente. En ambos casos se trata de calles pavimentadas, las cuales se encuentran en buen estado.



Acceso por la 4ª calle oriente



Acceso por la 6ª calle oriente

Figura 6.1 Fotografías de accesos al proyecto

USOS ACTUALES DEL TERRENO

El lote A es utilizado como parqueo, en el lote B se encuentra ubicado un taller automotriz, el lote C es un predio baldío y en el lote D se encuentra un taller de estructuras metálicas.

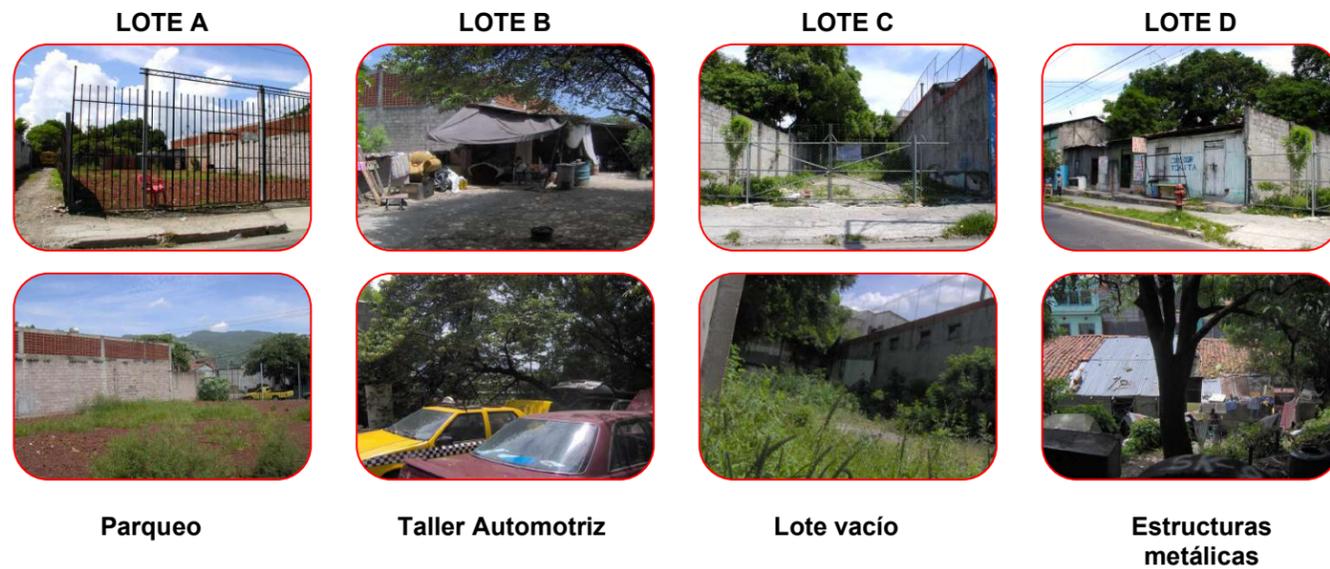


Figura 6.2 Fotografías de infraestructura existente

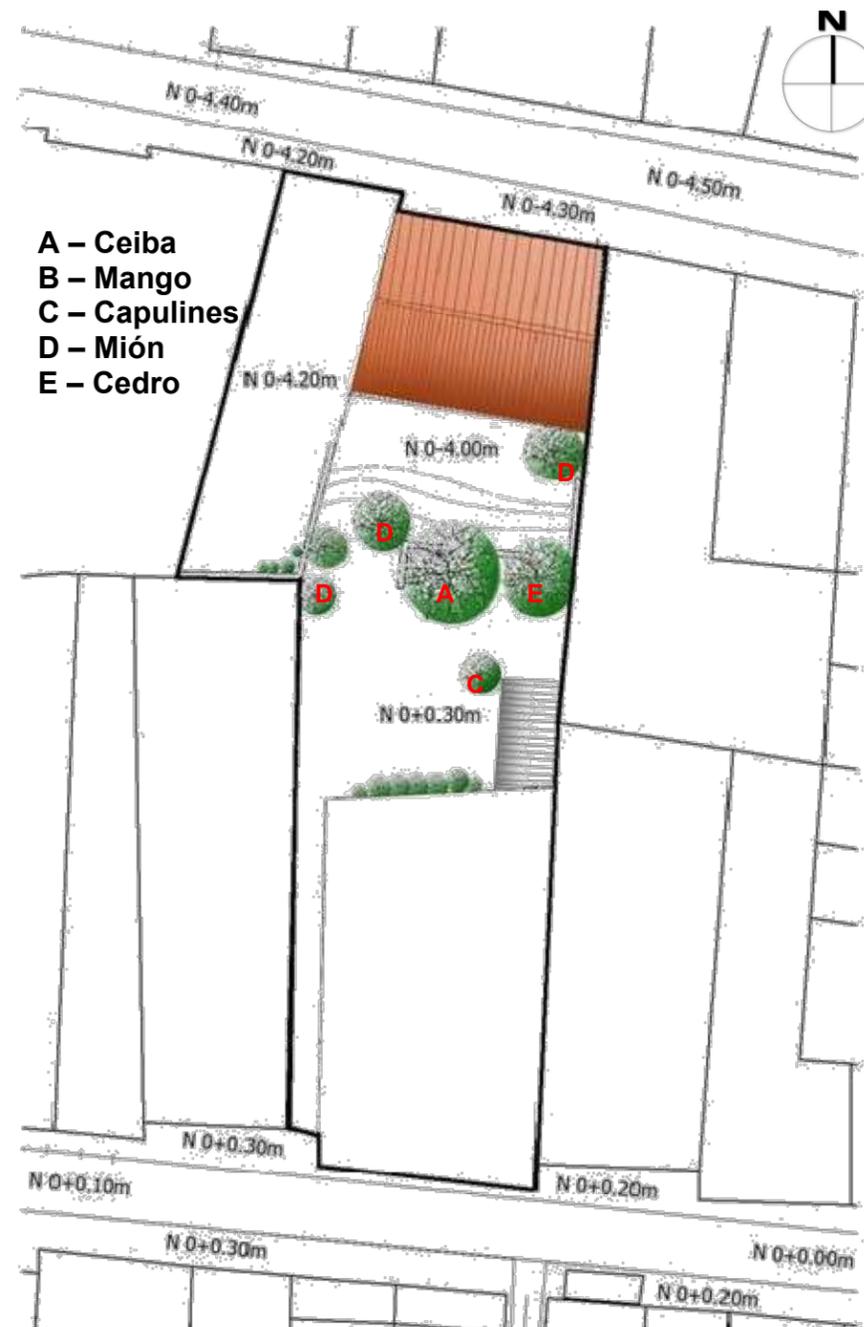
VEGETACIÓN EXISTENTE

En la actualidad solo el lote B es el que posee vegetación considerable; ya que posee árboles de mango, Ceiba, capulines, mión y cedro.

MAPA 6.1.3 VEGETACIÓN DEL TERRENO

Fuente: PROPIA

Año 2005



Vistas al terreno



Vialidad

La 4ª y la 6ª calle oriente son las vías de circulación vehicular; sus anchos de rodaje son de 5.62 m y 5.23 m respectivamente. Por encontrarse en un área urbanizada se cuentan con aceras que poseen anchos variables y las cuales no poseen arriates. La 4ª calle oriente y la 12ª avenida sur son las principales vías de circulación vehicular de la zona.

MAPA 6.1.4 TRANSPORTE COLECTIVO

Fuente: PROPIA

Año 2005



REDES DE SERVICIO

Hidráulicas

La distribución de agua potable se hace por medio de las tuberías que están a lo largo de la 4ª y la 6ª calle oriente. El desalojo de aguas negras se hace a través de las tuberías que están a lo largo de la 4ª y la 6ª calle oriente. Las aguas lluvias se desaguan hacia las tuberías que están a lo largo de la 4ª y la 6ª calle oriente, y a lo largo del cordón de la calle se encuentran ubicados tragantes para el desalojo de las aguas lluvias.

Eléctricas

Sobre la 4ª y la 6ª calle oriente se encuentra un servicio eléctrico aéreo de alta y baja tensión suplidos por DEL SUR y CAESS, se cuenta además con iluminación pública en toda la 4ª y la 6ª calle oriente

Telefonía

Esta red es manejada de manera aérea por medio de postes pertenecientes a la antigua ANTEL ahora TELECOM y a TELEFÓNICA; a lo largo de la 4ª y la 6ª calle oriente.

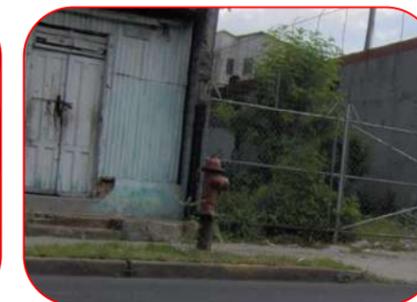
Recolección de Basura

La recolección de basura se da cada 2 días, este es un servicio dado por la alcaldía de San Salvador.

Figura 6.3 Fotografías de redes de servicio.



Vista a teléfono público frente al terreno sobre la 6ª calle oriente



Vista a hidrante frente al terreno sobre la 4ª calle oriente



Vista a canaleta frente al terreno sobre la 6ª calle oriente



Vista a poste de tendido eléctrico sobre la 6ª calle oriente



Vista a poste de telefonía sobre la 4ª calle oriente



Vista a poste de telefonía y alumbrado público sobre la 6ª calle oriente

MAPA 6.1.5 RED DE AGUA POTABLE, AGUAS LUVIAS Y AGUAS NEGRAS

Fuente: PROPIA

Año 2005



MAPA 6.1.6 RED ELÉCTRICA Y DE TELEFONÍA

Fuente: PROPIA

Año 2005



ENTORNO CONSTRUIDO

El terreno colinda al norte por casas de habitación, una panadería y un terreno vacío, al sur por el Condominio Venezuela, casas de habitación y por el Departamento de solvencias de la PNC, al oriente por una bodega del Banco Salvadoreño, una reparación de TV's y una vidriería, al occidente por una fabrica de quesos de LACTOSA y por la panadería Pan Migueleño.

MAPA 6.1.7 MEDIO AMBIENTE CONSTRUIDO

Fuente: PROPIA

Año 2005

1. PANADERÍA
2. PAN MIGUELEÑO
3. LACTOSA FABRICA DE QUESOS
4. PNC DEPTO DE SOLVENCIAS
5. CASA DE HABITACIÓN
6. REPARACIÓN DE TV Y VIDRIERIA
7. BODEGA DEL BANCO SALVADOREÑO
8. CONDOMINIO VENEZUELA



ANÁLISIS DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

LOTE A

En este no se encuentra ninguna construcción o vegetación considerable y es utilizado como parqueo para las personas que llegan a tramitar su solvencia de la PNC, el terreno esta rodeado por una verja hecha de lámina y cuarterones de madera. El tipo de piso que se encuentra es cascajo para mejor tracción de los automóviles.

LOTE B

En este lote está ubicado un taller automotriz. Actualmente solo se encuentra una casa pequeña hecha de lámina y cuarterones de madera. En este se encuentran árboles como Ceiba, Cedro y Mango entre otros. El tipo de piso que se encuentra es sobre todo grava y terreno natural en el caso del talud que da hacia el lote D. En este caso se trata del mismo dueño del lote B y D.

LOTE C

Este se encuentra vacío y sin ningún cuidado por parte de los dueños. Actualmente se encuentra en alquiler. En este no se encuentra ninguna construcción ni ninguna vegetación. El tipo de piso que se encuentra en este es el terreno natural.

LOTE D

En este lote se encuentra un taller donde se hacen estructuras metálicas. Se trata de una casa de un nivel onstruida a base de ladrillo de obra repellado, afinado y pintado, la cubierta es a base de lámina y teja.

FIGURA B

MAPA 6.1.8 ESTRUCTURAS EXISTENTES

Fuente: PROPIA

Año 2005



ANÁLISIS DEL LENGUAJE ARQUITECTÓNICO

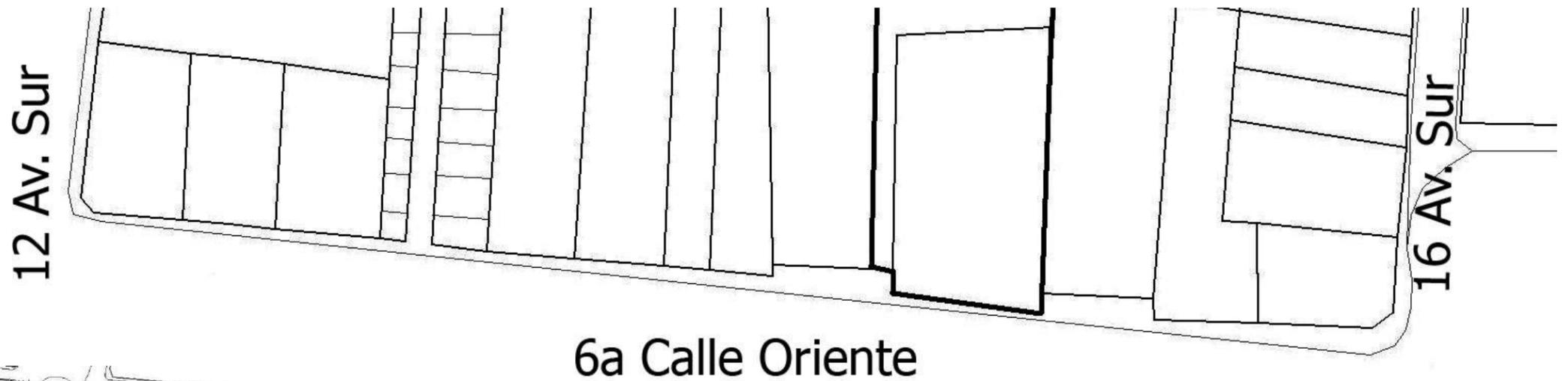
El barrio San Esteban se caracteriza por tener edificaciones antiguas en ciertos sectores. En la 6ª calle oriente las edificaciones mantienen una altura de un nivel en su mayoría, con excepción de las más recientes que poseen dos niveles (ver figura A) y en unos casos hasta tres niveles. El sistema constructivo que se puede observar en las edificaciones recientes es de paredes de bloque de concreto con cubierta lámina de fibrocemento, a diferencia de las primeras edificaciones que poseen paredes de lámina y cubierta de teja (ver figura B) con detalles del art nouveau en sus fachadas. Se puede mencionar que en este tramo de la 6ª calle oriente y cerca de lo que es el terreno se encuentra el departamento de solvencias de la PNC, (ver figura C). En la actualidad estos detalles se van perdiendo por el descuido de los habitantes de estas edificaciones y del barrio en general; ya que no existe una conciencia del valor que poseen estas, y del mantenimiento adecuado que deben tener.

Observando el terreno nos damos cuenta que no existe ninguna construcción de valor histórico o arquitectónico (del lado que da a la 6ª calle oriente), se trata de un terreno vacío que es usado como parqueo y de otro en el que se encuentra un taller de mecánica automotriz. Dentro de este último solo se encuentra una casa de lámina, sin mayor detalle, la otra parte del terreno lo ocupan los carros que se encuentran en reparación.

MAPA 6.1.9 LENGUAJE ARQUITECTÓNICO 6 CALLE ORIENTE

Fuente: PROPIA

Año 2005



ESQUEMA DE UBICACIÓN



FIGURA A



FIGURA B



FIGURA C

MAPA 6.1.10 LENGUAJE ARQUITECTÓNICO 4 CALLE ORIENTE

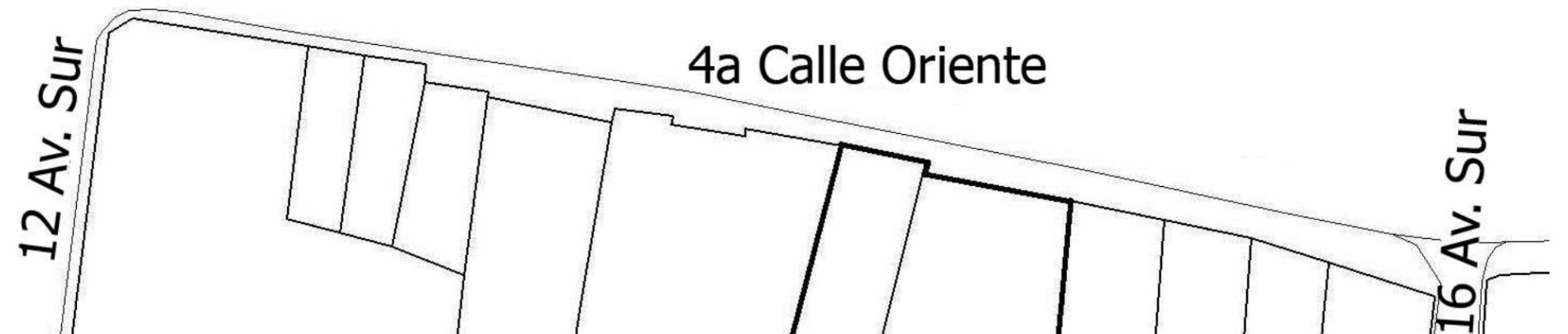
Fuente: PROPIA

Año 2005

A lo largo de la 4ª calle oriente se observa que las nuevas edificaciones toman casi todo el largo de la calle, se trata de viviendas de uno y dos niveles (ver figura D) construidas a base de paredes de bloque de concreto y cubierta de lámina de fibrocemento, con excepción de algunas viviendas en las que se pueden encontrar algunos de talles de arquitectura colonial (ver figura E).

También se encuentran casos de vivienda en altura (sobre la 12 Av. Sur) de tres niveles (ver figura F) y otros casos de edificaciones de dos niveles.

En la 4ª calle oriente el terreno se puede dividir en dos, una parte es un terreno baldío, y el otro cuenta con una edificación de un nivel hecha de paredes de lámina y cubierta de teja. Ya que en su mayoría los comercios de la zona han remodelado o cambiado las construcciones que existían totalmente, se puede decir que se ha perdido la identidad arquitectónica que alguna vez tuvo el barrio San Esteban. Se puede concluir en que es una imagen un tanto caótica y que por lo tanto no tenemos en este sentido ningún condicionamiento para el proyecto.



ESQUEMA DE UBICACIÓN



FIGURA D



FIGURA E



FIGURA F

6.2 FUNCIÓN

Con el fin de garantizar el buen funcionamiento del proyecto, es necesario que previamente al diseño se establezcan la cantidad de espacios, sus características y relaciones entre sí.

6.2.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

PROGRAMA ARQUITECTONICO COMPLEJO HABITACIONAL SAN ESTEBAN														
ZONA	TIPO DE AREA	ESPACIO	SUB ESPACIO	CANTIDAD	DIMENSIONES APROX.					ILUMINACION		VENTILACION		ACUSTICA
					A	B	H	AREA (m2) A x B	AREA TOTAL (m2)	NATURAL	ARTIFICIAL	NATURAL	ARTIFICIAL	
ADMINISTRACION	SEMI PRIVADO	OFICINA		1	3	4	2.4	12	12	X	X	X		---
	PRIVADO		S.S.	1	1.5	1.5	2.4	2.25	2.25	X	X	X		---
	PRIVADO		BODEGA	1	1.5	2.5	2.4	3.75	3.75		X			---
MANTENIMIENTO	USO COMUN	LAVANDERIA		1						X		X		---
	USO COMUN		LAVADEROS	1	10	6	2.6	60	60	X		X		---
	USO COMUN		ESTANTES	1	4	3	2.6	12	12	X		X		---
	SEMI PRIVADO		BODEGA	1	2	2.5	2.6	5	5	X	X	X		---
	SEMI PRIVADO		ENCARGADO	1	2	2.5	2.4	5	5	X	X	X		---
	USO COMUN		TENDEDERO	42	2	2	2.4	4	168	X		X		---
	SEMI PRIVADO	CASETA DE VIGILANCIA		1	3.5	2	2.4	7	7	X		X		---
	PRIVADO		S.S.	1	1.5	1.5	2.4	2.25	2.25	X	X	X		---
	SEMI PRIVADO		CONTADORES E.E.	2	2	1.5	2.4	3	6	X	X	X		---
	SEMI PRIVADO		CONTADORES ANDA	2	2.5	4	---	10	20	X		X		---
	SEMI PRIVADO		DUCTOS	8	1	0.5	---	0.5	4	---	---	X		---
	SEMI PRIVADO		CONTENEDOR DE BASURA	1	3	3	---	9	9	X		X		---
	SEMI PRIVADO		CISTERNA	1	2.5	2.5	1.8	6.25	6.25	---		X		---
SEMI PRIVADO		BOMBA	1	1.5	1.5	---	2.25	2.25		X	X		---	
COMERCIAL	PUBLICO	LOCALES					3	0	0	X	X	X		---
	PUBLICO		TIPO A	1	5	4	3	20	20	X	X	X		---
	PUBLICO		TIPO B	6	4	3	3	12	72	X	X	X		---
	PUBLICO		TIPO C	1	5	8	3	40	40	X	X	X		---
	PRIVADO		S.S.	2	1.5	1.5	2.4	2.25	4.5	X	X	X		---
	PUBLICO	PLAZA DEL PAN		1	18	10	---	180	180	X	X	X		---
	PUBLICO	ABASTECEDOR		1	5	4	2.6	20	20	X	X	X		---
PUBLICO	GIMNASIO		1	7	5	3	35	35	X	X	X	X	---	
RECREATIVA	USO COMUN	CANCHA FUTBOL RAPIDO		1	15	10	5	150	150	X	X	X		---
	USO COMUN	AREA VERDE		1	18	15	---	270	270	X	X	X		---
	USO COMUN	CASA COMUNAL		1	10	10	3.5	100	100	X	X	X		---
PARGUEO	USO COMUN	UNIDAD DE PARGUEO	22	2.5	5	2.1	12.5	275	X	X	X		---	
CIRCULACION	USO COMUN	VERTICAL		3	3	4	---	12	36	X	X	X		---
	USO COMUN	HORIZONTAL					2.6	0	0	X	X	X		---
HABITACIONAL (APARTAMENTO TIPO)	PRIVADO	SALA		42	2.7	3	2.4	8.1	340.2	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	COMEDOR		42	2.7	2.5	2.4	6.75	283.5	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	COCINA		42	2.7	2.3	2.4	6.21	260.82	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	DORMITORIO 1		42	2.5	3	2.4	7.5	315	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	DORMITORIO 2		42	2.5	3.1	2.4	7.75	325.5	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	TERRAZA / BALCON			1.2	2	2.4	2.4	0	X	X	X		CONTROLADA
	PRIVADO	S.S.		42	1.5	2.4	2.4	3.6	151.2	X	X	X		CONTROLADA
AREA TOTAL PROYECTADA									3203.47					

Tabla 6.21. Programa arquitectónico

Fuente: Propia

Año: 2005

6.2.2 DIAGRAMA DE RELACIÓN ESPACIAL

Una vez realizado el programa arquitectónico, el cual ha inventariado los espacios con cada una de sus características y condiciones generales, es necesario establecer una Matriz de Relación de espacios, estableciendo el grado de relación en base a parámetros generales de función. En el paso anterior el Programa Arquitectónico ha permitido la agrupación de espacios afines en zonas en base al uso o carácter del espacio. Este es el punto de partida para la Matriz, agrupando por Zonas los espacios, definiendo en primer plano las relaciones generales entre zonas, así se determinará si los espacios de cada zona tienen relación con los de otra, interceptando todos los espacios entre si, para finalmente estudiar la relación que tienen entre si los espacios de cada zona.

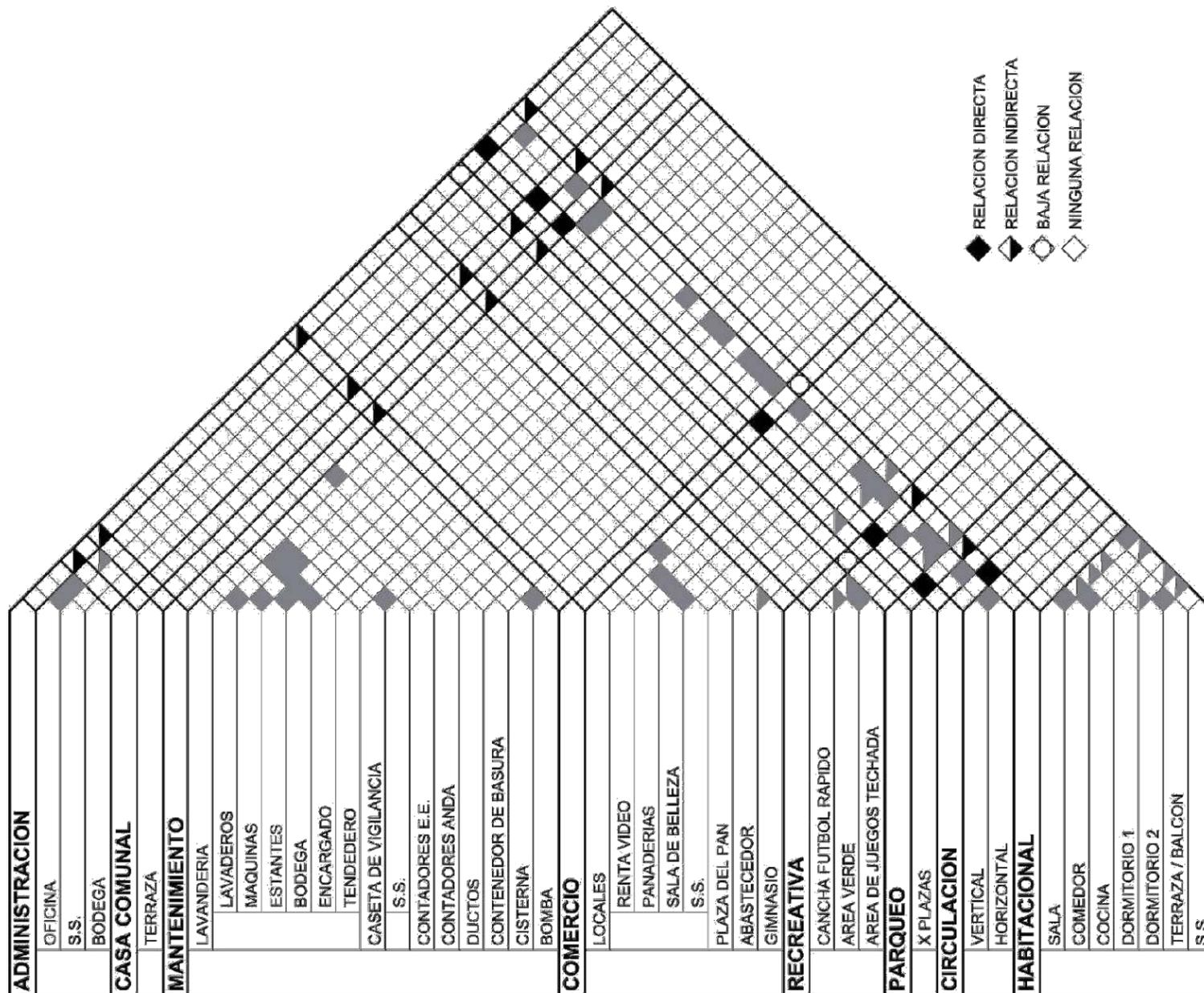


Figura 6.4 Diagrama de relación de espacios.

6.3 FORMA

6.3.1 Conceptualización del diseño

Para todo proyecto arquitectónico es necesario tener claros los conceptos directores de la intervención, conceptos que desarrollan criterios de diseño basados en una solución integral. Los conceptos son también parte del pensamiento del arquitecto, son los que definen el tipo de arquitectura, la volumetría, etc. En esta ocasión la conceptualización del diseño será desarrollada en las siguientes láminas como una expresión a nivel gráfico, partiendo de los siguientes elementos:

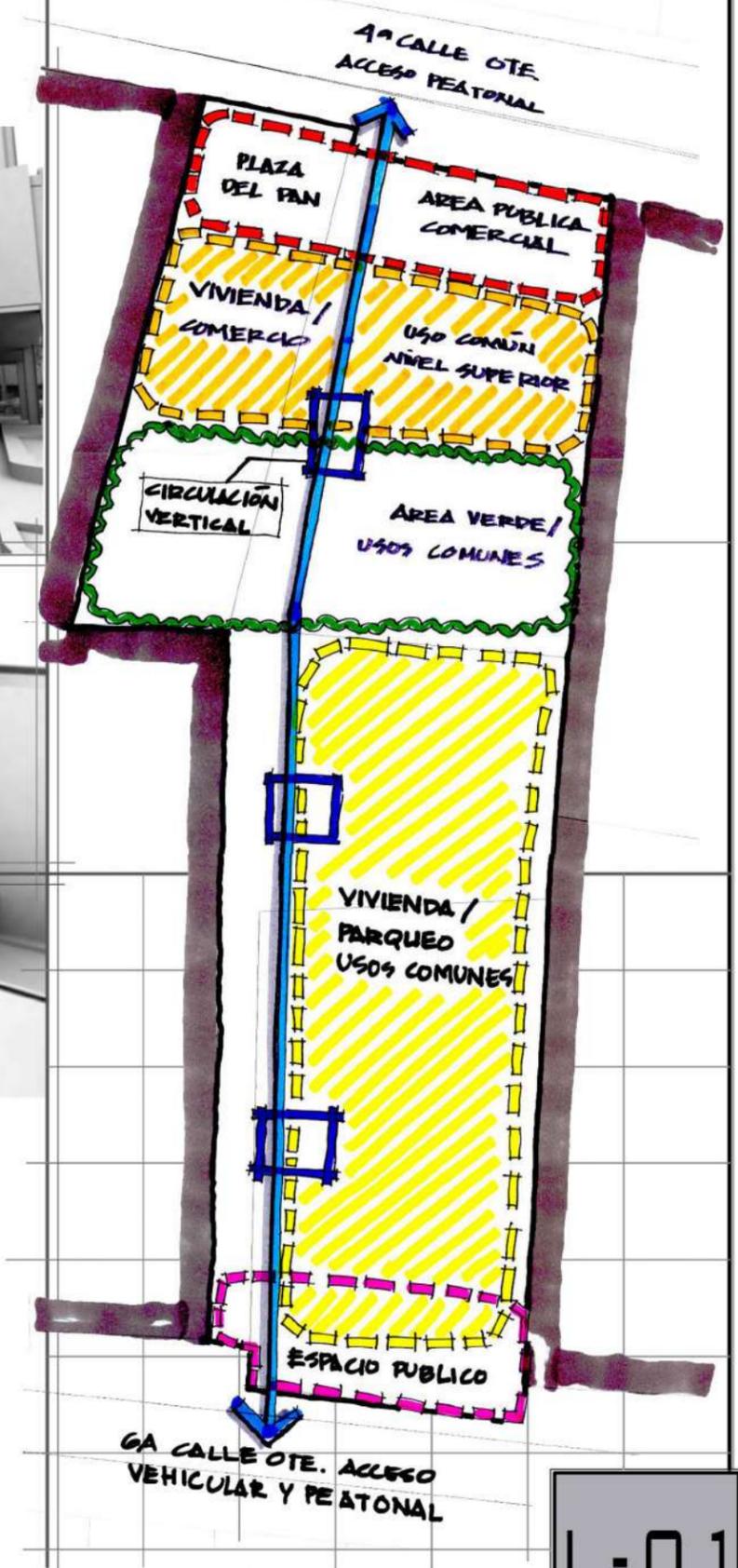
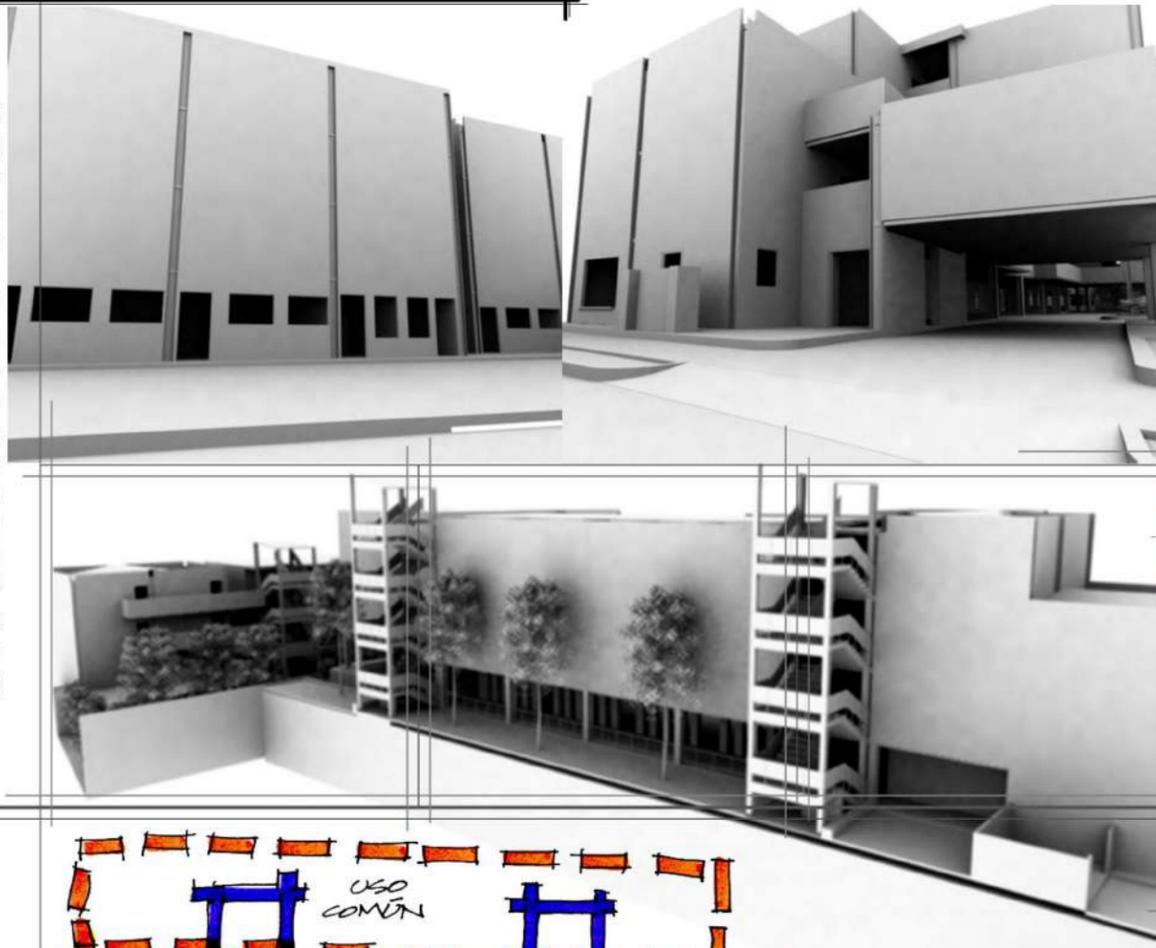
- Zonificación. Esquema Director
- Elementos del Diseño
- Conceptos y Criterios de Diseño
- Lenguaje o Línea de Diseño.

CONCEPTUALIZACION DEL DISEÑO

ZONIFICACION

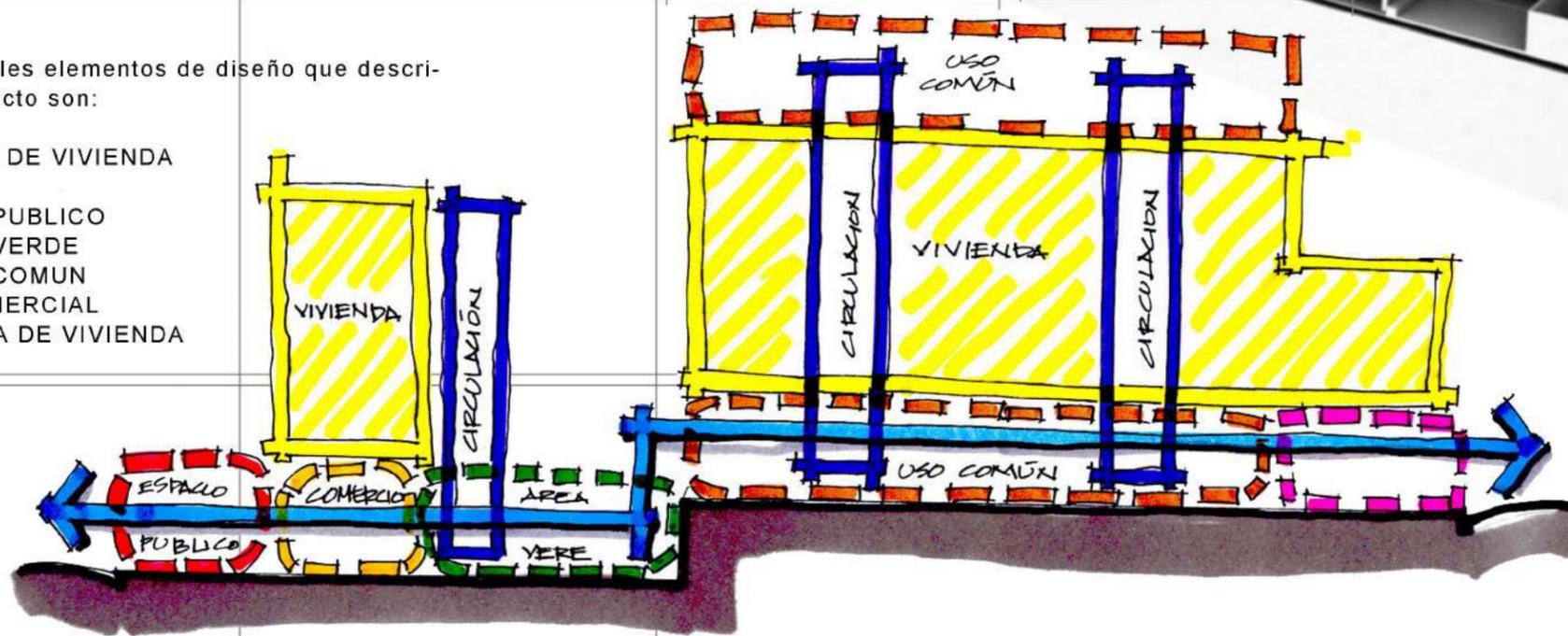
VIVIENDA

Dado que el terreno posee dos frentes (4ª calle oriente y 6ª calle oriente) la zonificación se ordena a partir de un eje principal de circulación que atraviesa todo el terreno en dirección norte-sur entre las dos vías principales. Debido a que el terreno presenta dos terrazas principales y una diferencia de 4.5 m entre ellas la distribución se reparte en dos bloques de vivienda A y B respectivamente, a la vez estos están separados por un área central donde se concentran usos comunes y el área verde del complejo. Las circulaciones verticales están distribuidas equitativamente a lo largo del eje principal de circulación y son tres, complementando y optimizando el acceso a los usos comunes como parqueo, comercio, servicios y recreación distribuidos en el primer nivel y el nivel azotea. La zonificación también propone la creación de dos espacios públicos en los accesos, cada uno con carácter diferente, en el caso de la 4ª calle oriente una plaza comercial, y en el caso de la 6ª calle oriente un espacio que pueda ser usado como la primera estación del vía crucis que constituye una tradición muy fuerte en dicha vía.



Los principales elementos de diseño que describen el proyecto son:

- MODULOS DE VIVIENDA
- ACCESOS
- ESPACIO PUBLICO
- ESPACIO VERDE
- ESPACIO COMUN
- AREA COMERCIAL
- TIPOLOGIA DE VIVIENDA



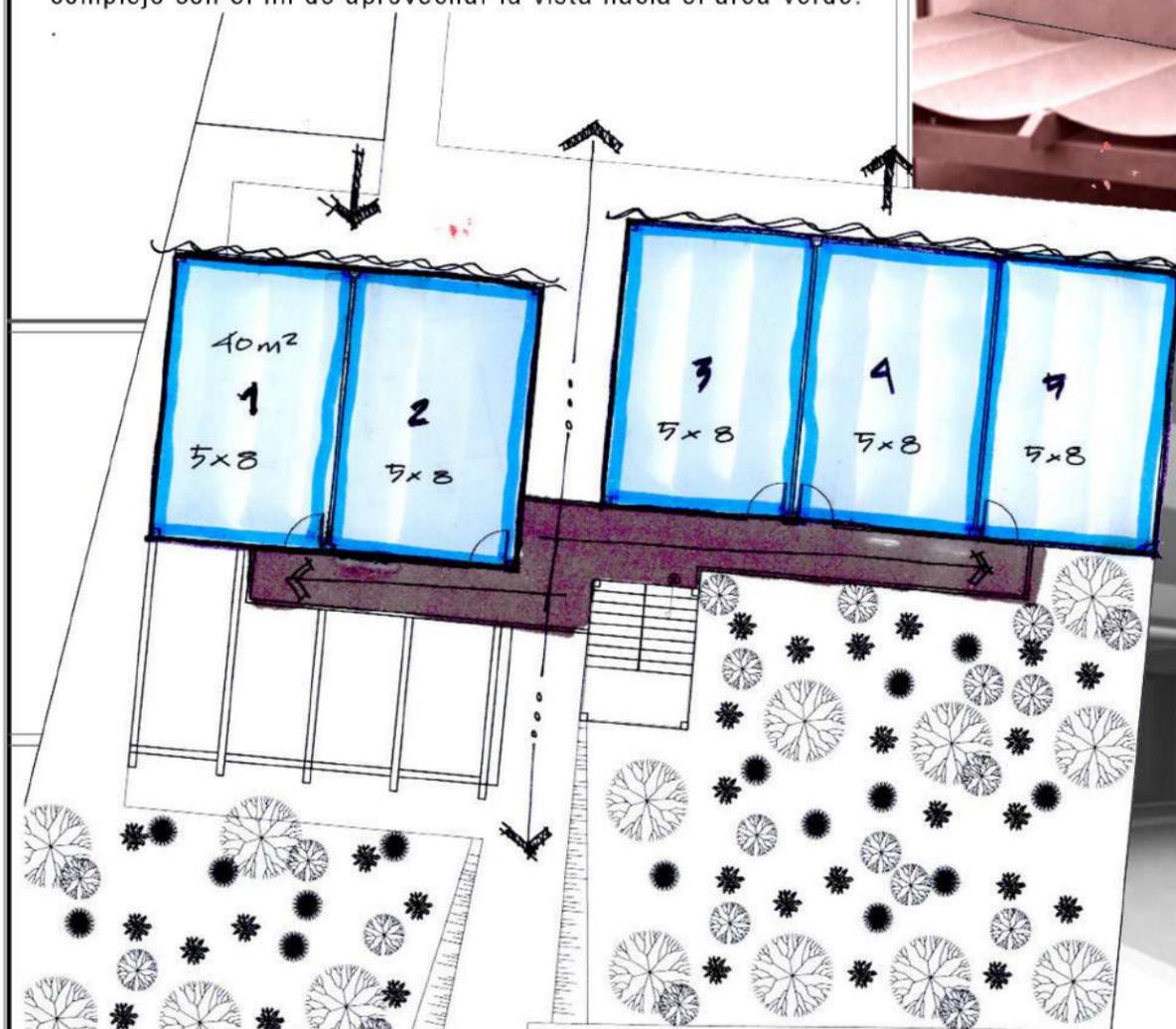
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-01

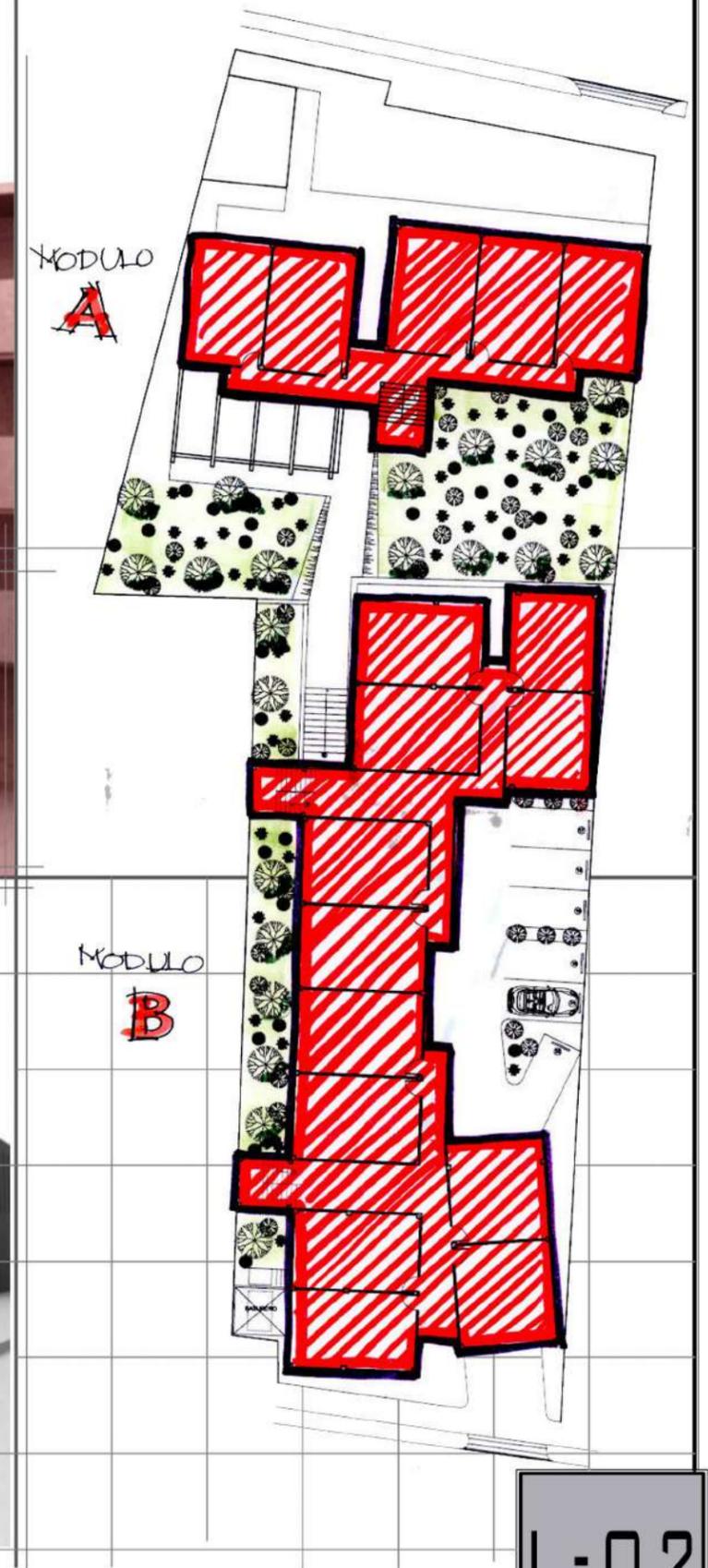
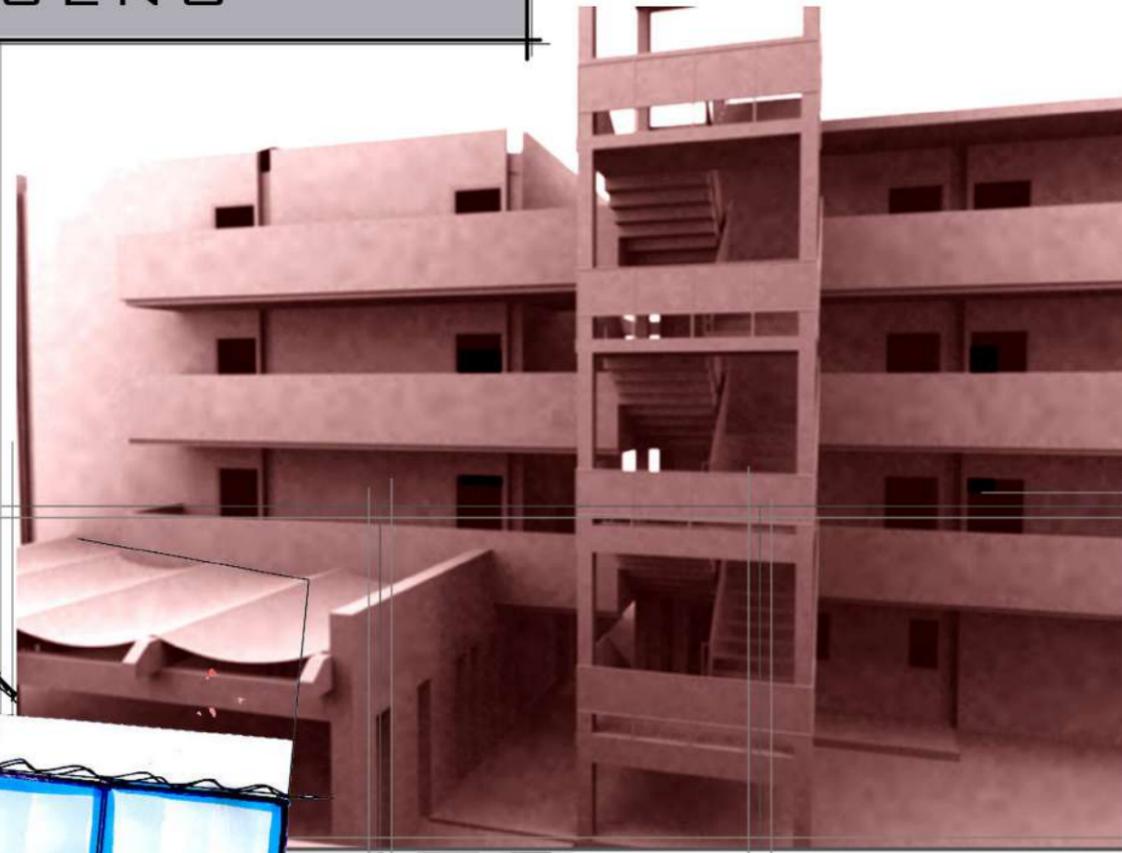
ELEMENTOS DE DISEÑO

MODULOS DE VIVIENDA

A
Situado en la parte norte del terreno, el cual proporciona el cerramiento al interior y el acceso por la 4ª calle oriente. Conformado por dos volúmenes de cuatro niveles desfasados entre si para crear el acceso, este modulo tiene 284 m² por nivel. Este módulo posee 15 unidades habitacionales, cada una de ellas es de 40 m², distribuidos en los niveles 2, 3 y 4 siendo estos 5 por nivel. La circulación vertical ubicada al centro para optimizar el recorrido, mientras que la circulación horizontal para acceder a los apartamentos es por medio de un pasillo-balcón ubicado en la parte sur del módulo al interior del complejo con el fin de aprovechar la vista hacia el área verde.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

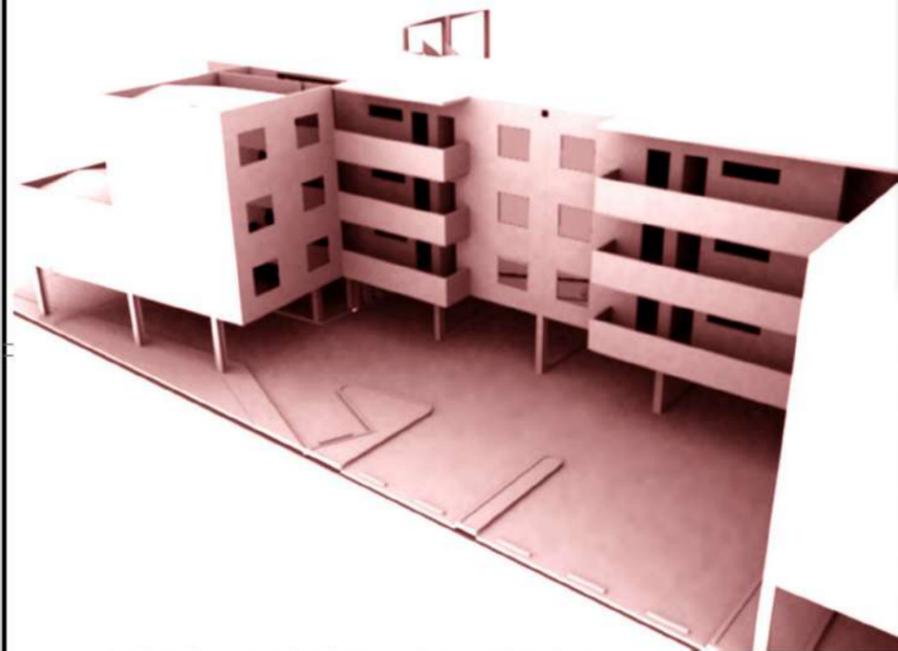


L-02

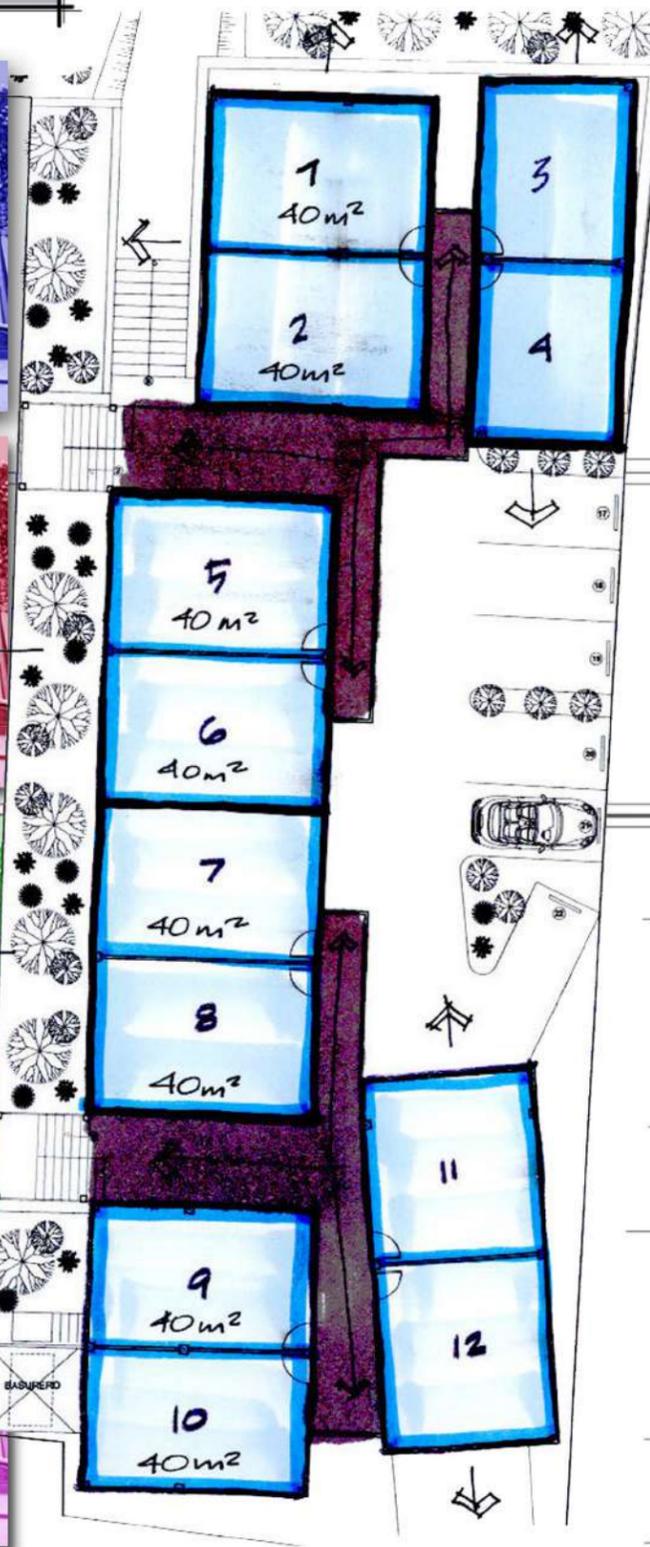
ELEMENTOS DE DISEÑO

MODULOS DE VIVIENDA

B
Ubicado en dirección norte-sur, en la parte sur del terreno, este mismo es el acceso vehicular y peatonal por medio de la 6ª calle oriente. El edificio se emplaza en forma de "C", donde se pueden distinguir tres conjuntos de 4 unidades habitacionales cada uno separados por dos módulos de escaleras, este volumen se ubica en el centro del terreno separándolo de las colindancias, también se decide conservar el perfil de la cuadra conservando solamente dos niveles en el frente y retrocediendo con los cuatro niveles hasta una distancia de 8 m, a partir de la línea del terreno. Este módulo tiene 538 m² en el nivel 2 y en los niveles 3 y 4 618 m² por nivel. Cuenta con un total de 32 unidades habitacionales de 40 m² distribuidas entre los niveles 2, 3 y 4. La circulación vertical se optimiza en grupos de 6 apartamentos por piso para cada módulo de escaleras, en cuanto a la circulación horizontal se hace uso del pasillo-balcón creando fugas entre los accesos a los apartamentos.

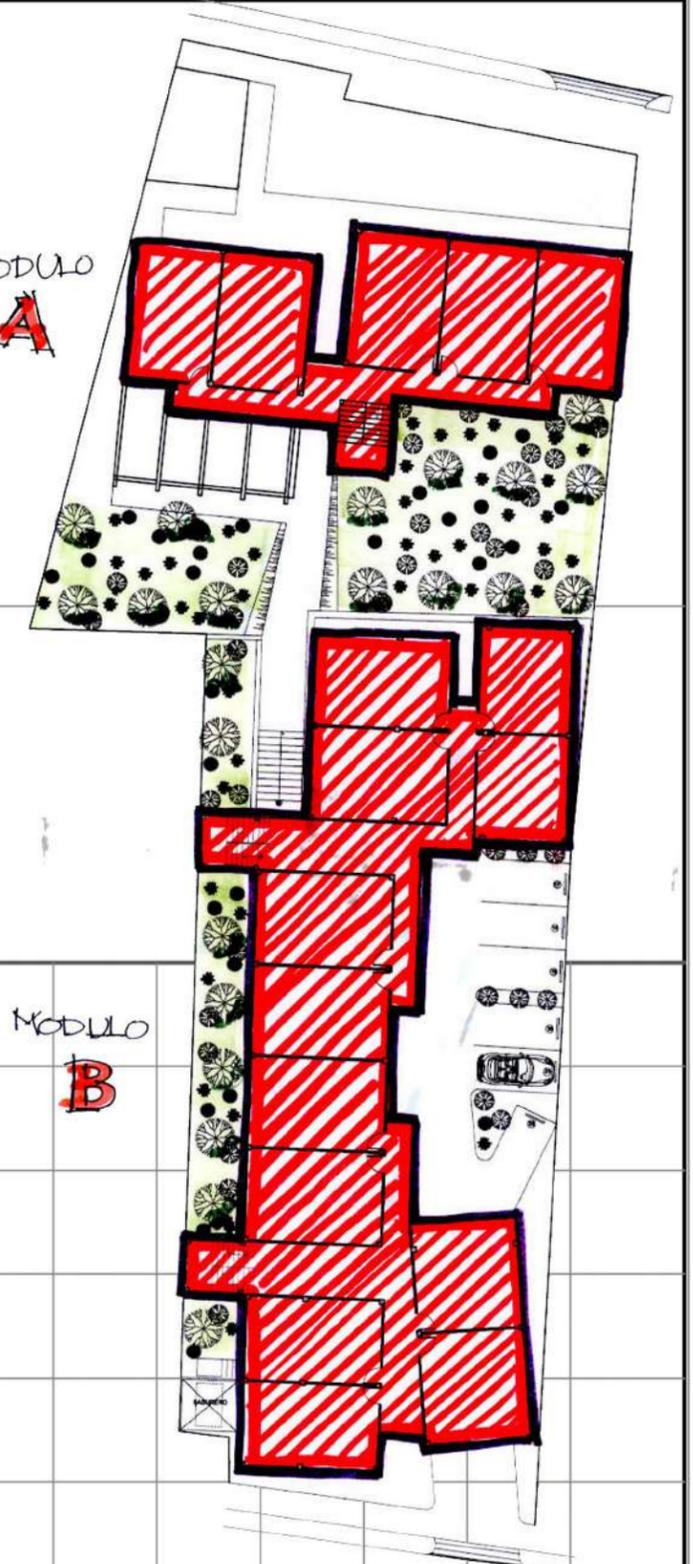


REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN



MODULO
A

MODULO
B



L-03

ELEMENTOS DE DISEÑO

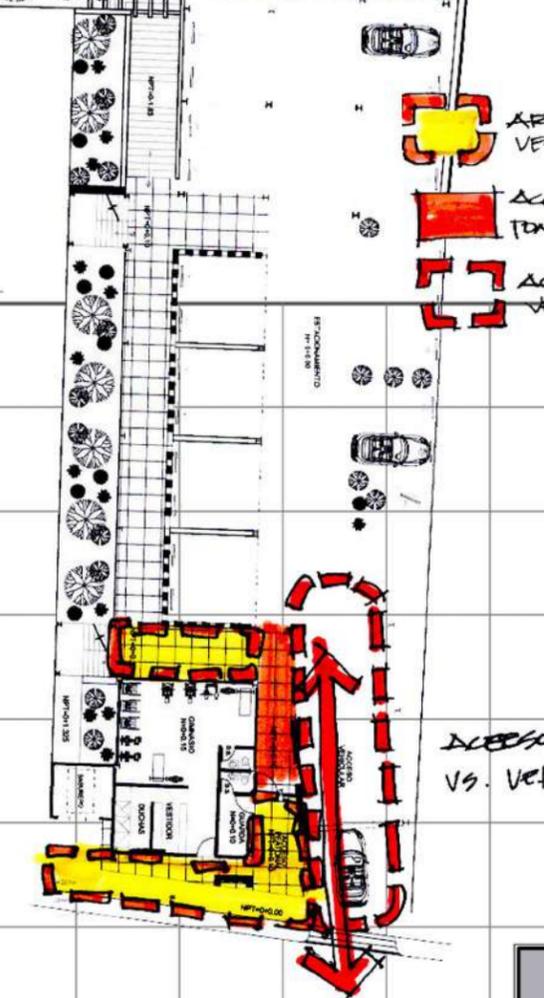
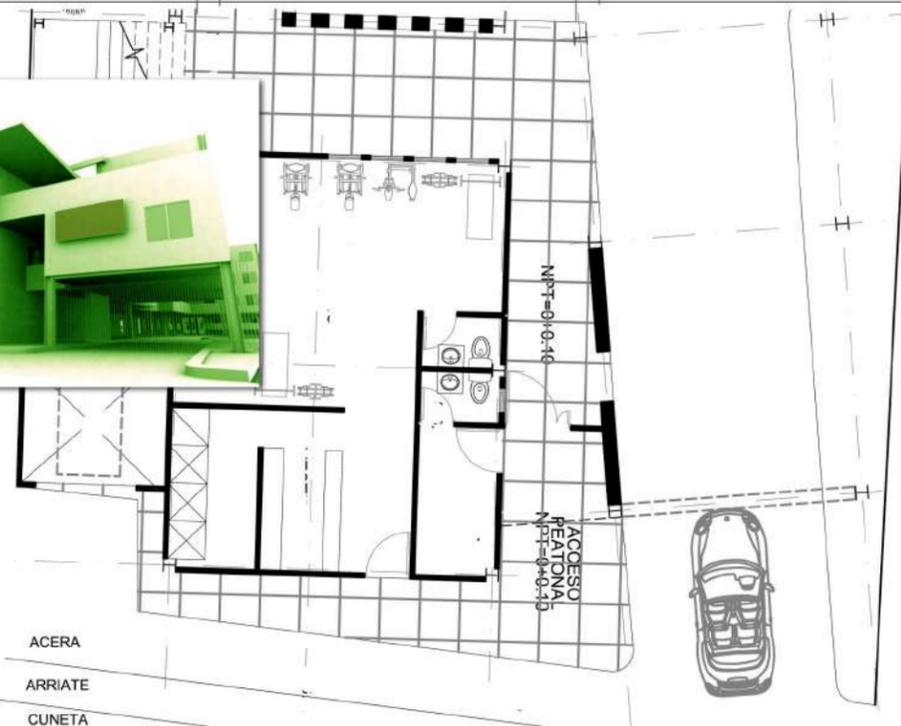
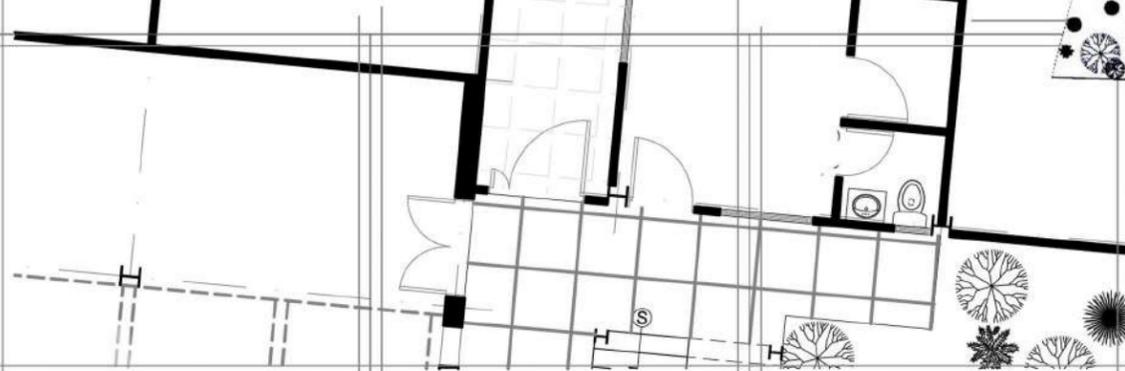
■ ACCESOS

4ª CALLE ORIENTE

Con el fin de acentuar un carácter peatonal y debido a la cantidad de tráfico que se genera en esta vía el acceso se plantea desde la plaza comercial, ubicado casi al centro del volumen y marcado por un vano de tres niveles, el acceso se vuelve eminentemente peatonal y privado, accediendo al interior a una comunicación directa por medio de las circulaciones verticales al modulo A de vivienda o bien a un area abierta verde común o a la Casa Comunal.

6ª CALLE ORIENTE

Este acceso contiene dos tipos de circulaciones peatonal y vehicular, se ubico en esta vía debido a que es la de menor tráfico y proporciona un ambiente mas privado y dado al uso habitacional. Controlado por una caseta de vigilancia que proporciona la seguridad necesaria al interior del complejo. El acceso es amplio, seguido de un vestibulo entre el parqueo, el area comercial-servicios y las circulaciones verticales-horizontales que permite el goce del espacio abierto bajo la vivienda.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-04

ELEMENTOS DE DISEÑO

■ ESPACIO PUBLICO

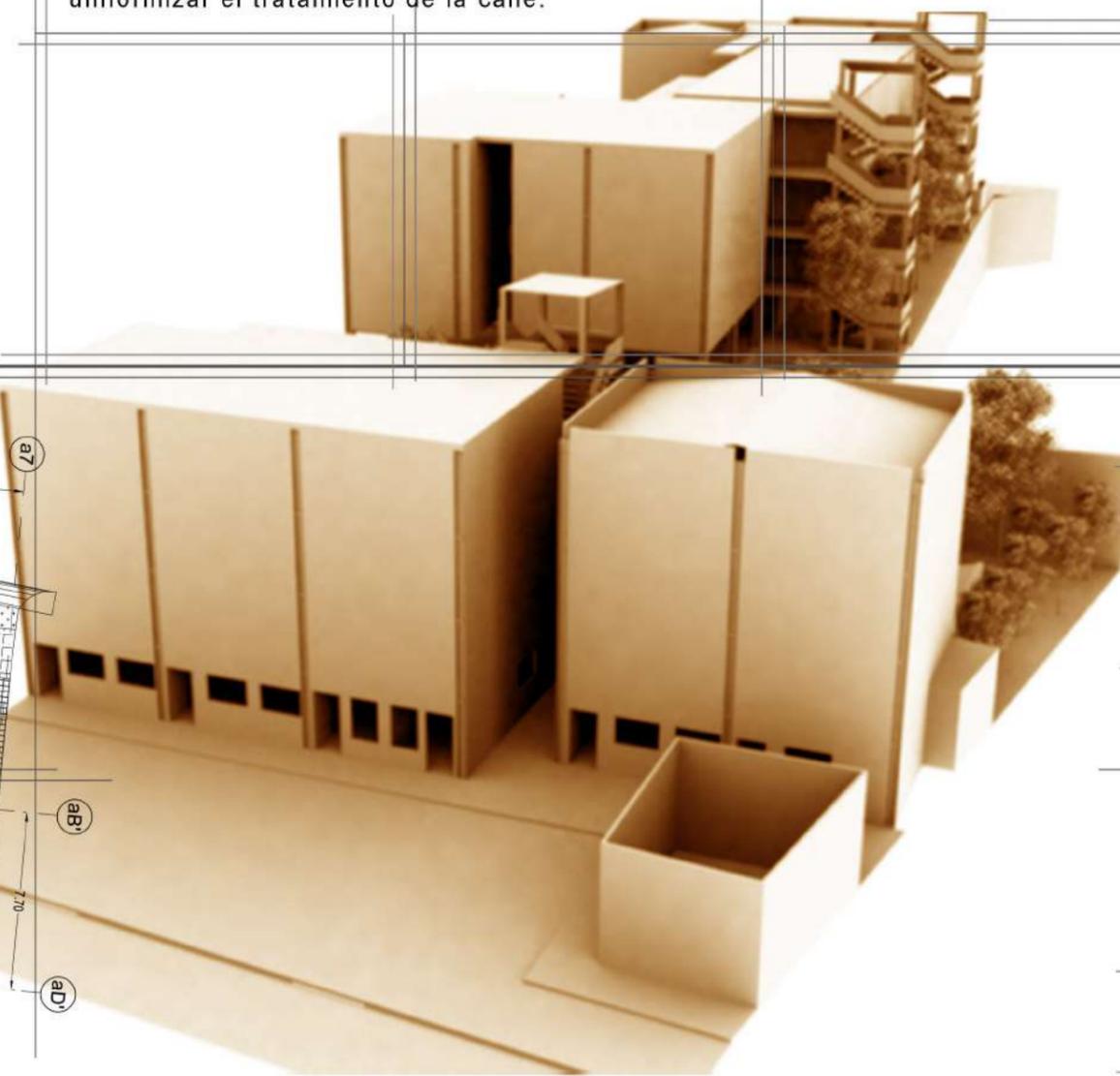
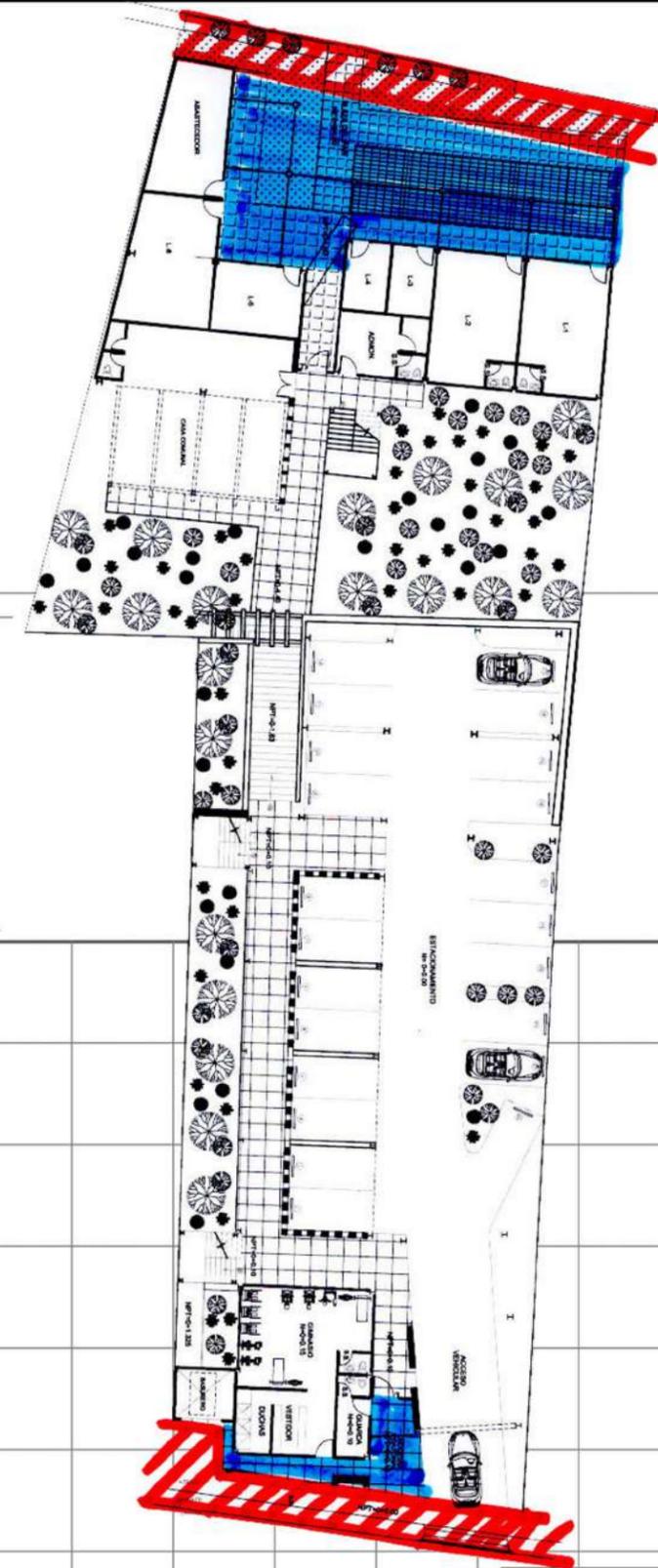
La creación de espacios públicos surge de la necesidad de que el proyecto se integre a su entorno, ya sea por medio de una actividad comercial, cultural, religiosa o simplemente de convivencia que se desarrolle en el mismo. Dicha integración se da por medio de espacios abiertos que sirven de interacción entre el espacio interno y el externo. Creando actividades que contribuyan al fortalecimiento del uso habitacional

Plaza del Pan

Ubicada sobre la 4ª calle oriente se conforma una plaza rodeada de locales comerciales destinados al comercio de pan, ya que es un giro comercial importante en la zona, y con el fin de crear un espacio público agradable de convivencia que sea capaz de aprovechar las fortalezas que ofrece la concentración de este tipo de comercio y a la vez sea antesala a la vivienda.

Estación del vía crucis

Debido a la tradición que existe en la zona en el acceso de la 6ª calle oriente se plantea un espacio público que contemple la ubicación de la primera estación del vía crucis que se celebra cada año, integrando el complejo a la Plaza de la Oración propuesta por medio de el recorrido de un ambiente diseñado con el fin de uniformizar el tratamiento de la calle.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-05

ELEMENTOS DE DISEÑO

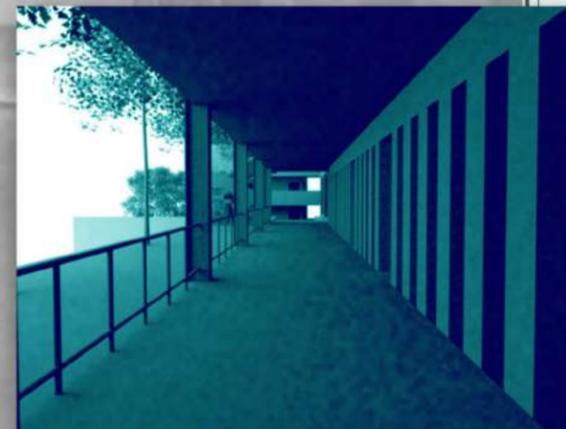
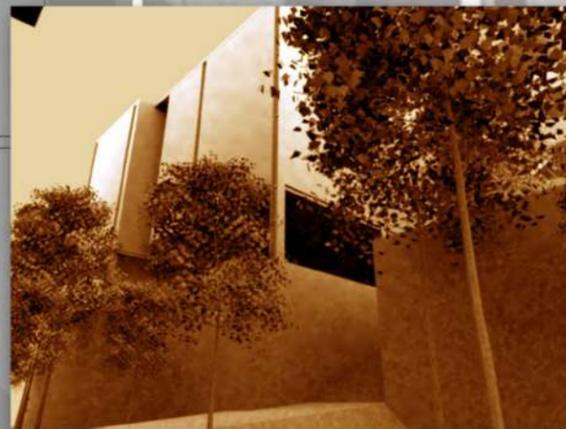
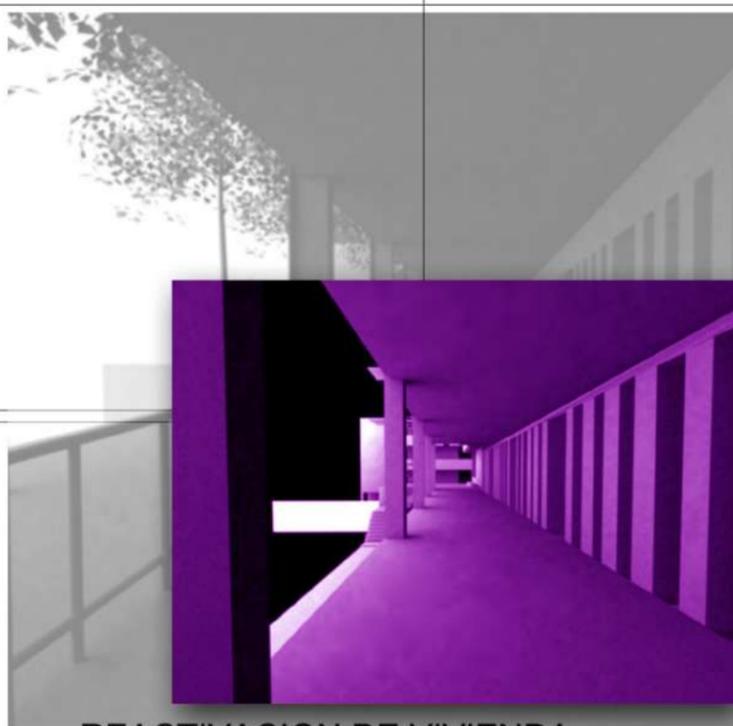
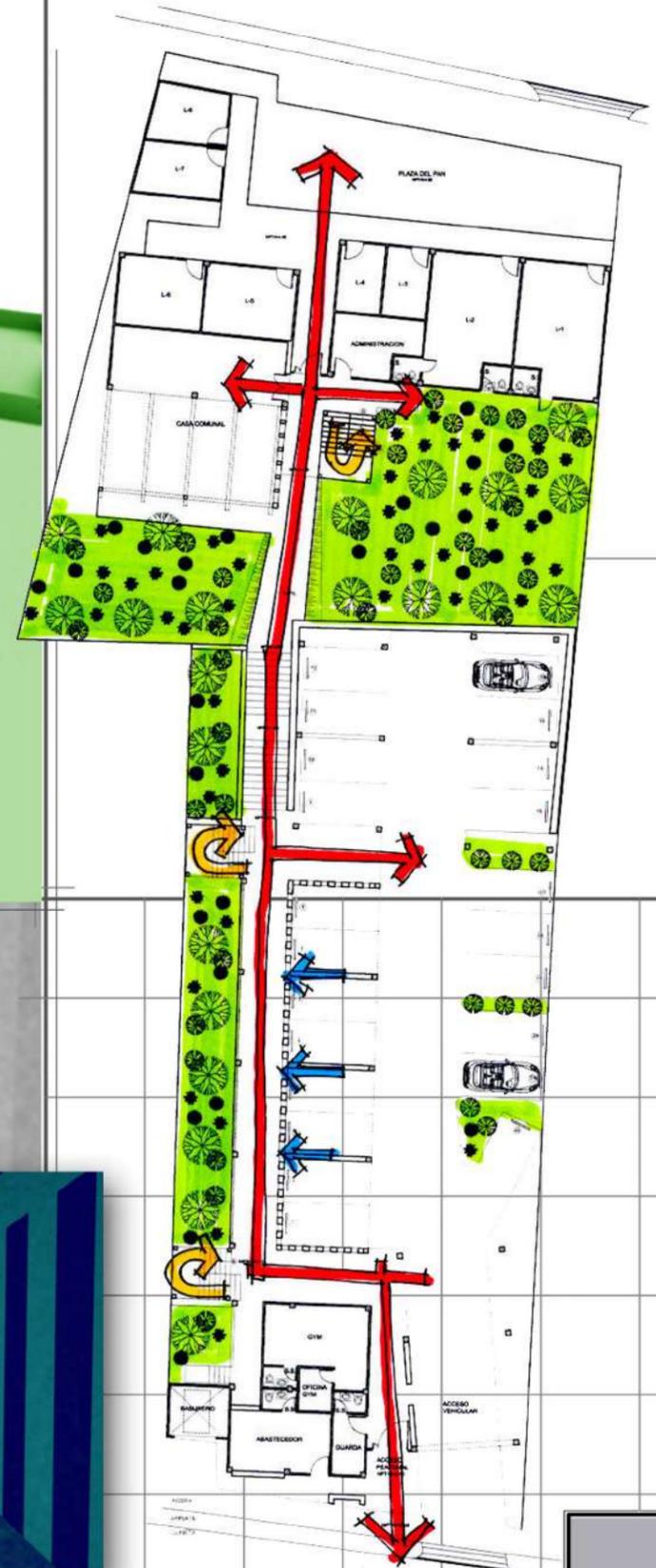
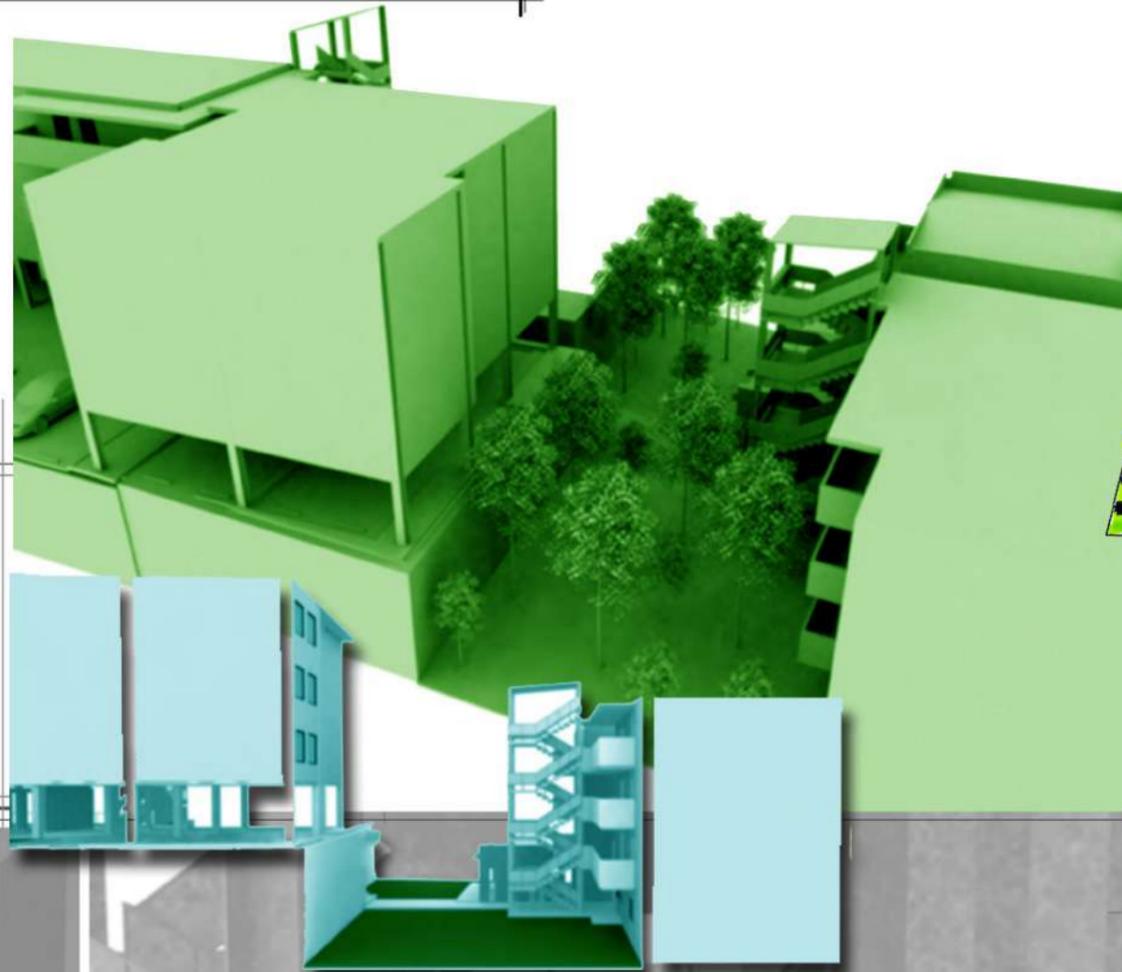
■ ESPACIO VERDE Y EJE DE CIRCULACION

Espacio verde

El proyecto ofrece también un espacio verde con el fin de proporcionar vida y sensación de apertura a la vivienda, y se concentra principalmente entre los módulos A y B con el fin de interactuar con otros espacios de uso común como la casa comunal, el resto se distribuye en una franja al costado oeste del terreno. El área total destinada a la vegetación es de 400 m² y representa el 25% del área total del terreno.

Eje de Circulación

Es el elemento director del diseño, su gran importancia a nivel de función y de forma obliga a que sea un elemento especialmente estudiado y desarrollado a partir de un ambiente abierto, con vegetación e iluminación. Comunica los principales elementos de diseño entre sí.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-06

ELEMENTOS DE DISEÑO

■ ESPACIO COMUN

Casa comunal

Concebida como un espacio abierto y techado, esta adosado al Modulo A y definido por planos sueltos. El concepto es de crear parte del área recreativa techada y un espacio de uso flexible que interactúe con el espacio verde adyacente, donde se puedan desarrollar distintos tipos de actividades desde nivel comunal hasta familiar. Su área total es de 128 m².

Área Recreativa

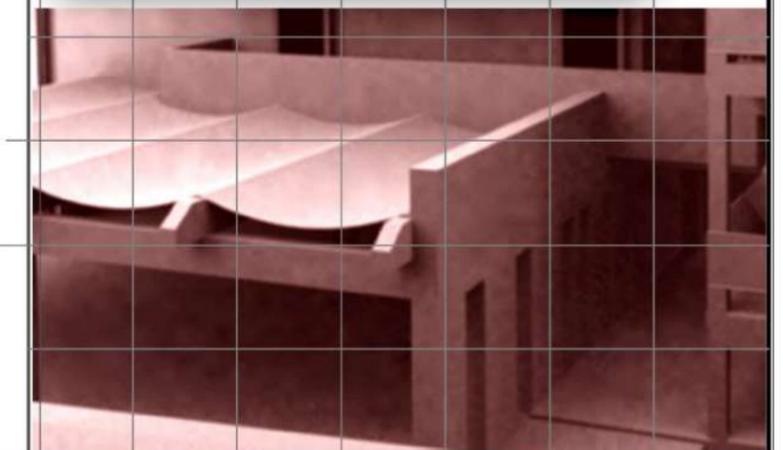
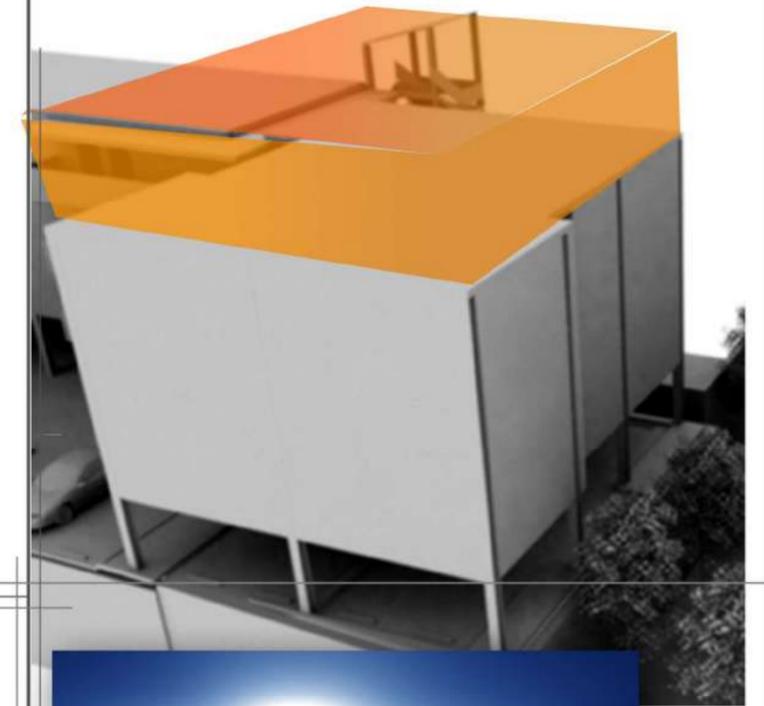
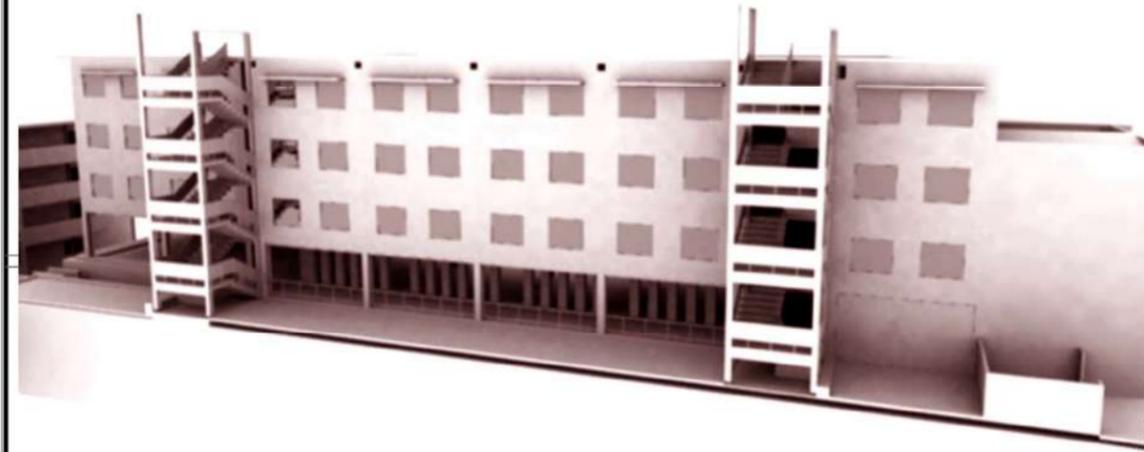
Constituida principalmente por una mini cancha de fútbol en el nivel azotea, esta misma esta techada y protegida con una estructura metálica segura. Su área es de 161 m².

Área de servicios

Principalmente compuesta por los tendederos y lavandería, ambos ubicados en la azotea, provistos de seguridad, cada unidad habitacional cuenta con un espacio para tender de 4 m², y una lavandería común flexible de 110 m².

Parqueo

Situado en el primer nivel y con acceso desde la 6^a calle oriente, el parqueo proporciona 16 plazas techadas y 6 al aire libre, haciendo un total de 22 lo cual representa una plaza por cada dos apartamentos. El acceso es controlado por la caseta de vigilancia que a la vez proporciona seguridad y orden.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN



L-07

ELEMENTOS DE DISEÑO

■ COMERCIO

Uno de los elementos principales en la propuesta es la combinación de usos comercial y vivienda con el fin de aprovechar la capacidad comercial que ofrece la 4ª calle oriente. Este le da vida a la misma plaza propuesta y a su vez es un elemento fundamental para financiar parte de los servicios que posea el complejo. Con el comercio también se busca la utilización de vivienda desde el segundo nivel para ofrecer privacidad al habitante y al mismo tiempo proveerlo de bienes y servicios complementarios a la vivienda.

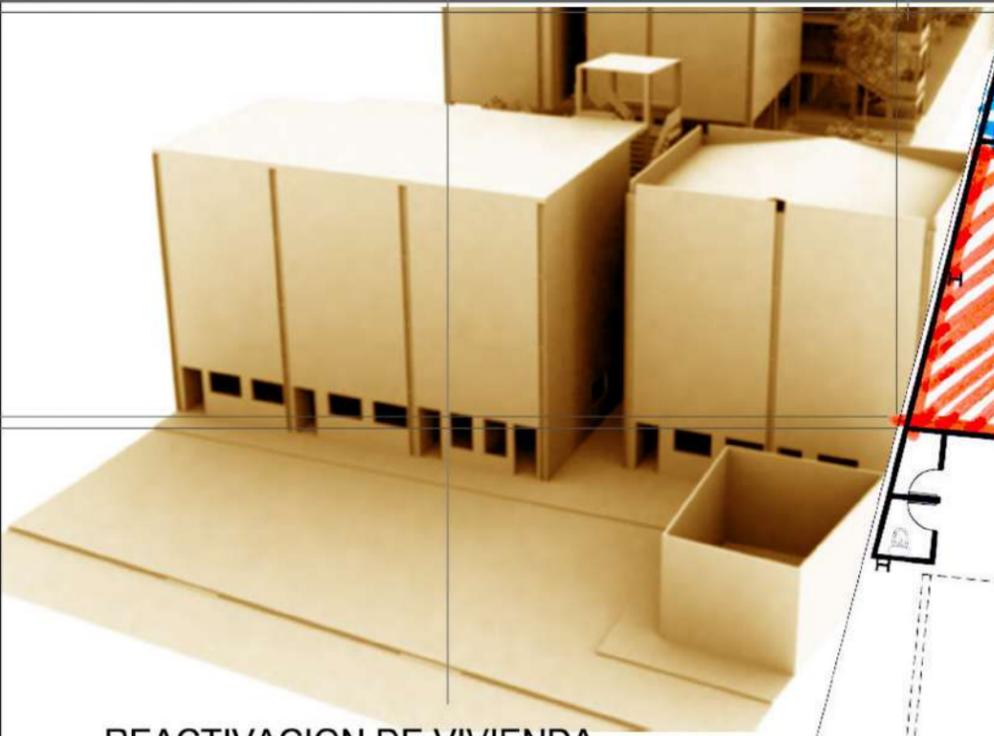
El comercio esta dividido de la siguiente forma:

8 locales comerciales para la plaza del pan, con un área de 180 m2, cada uno con la posibilidad de flexibilidad en su uso, es decir que pueden ser usados para distintos tipos de comercio como: panadería, renta video, mini ferretería, sala de belleza o librería. Sin embargo los usos propuestos son los siguientes:

- 6 locales para comercio relacionado con panadería
- 1 local para renta video
- 1 local para sala de belleza

En el caso del acceso por la 6ª calle oriente se propone locales que funcionen tanto para el exterior como para el interior del complejo. Tal es el caso de el gimnasio y el abastecedor, que cumplen funciones que pueden contribuir a integrar el proyecto a la vivienda existente por medio de la interacción de los que hagan uso de estos recursos y servicios.

El concepto del abastecedor es el de un "mimisuper" que posea una mercadería surtida desde granos básicos, artículos de consumo diario hasta otros bienes secundarios pero que permitan que el usuario o cliente no tenga que ir lejos para adquirirlos.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-08

ELEMENTOS DE DISEÑO

TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

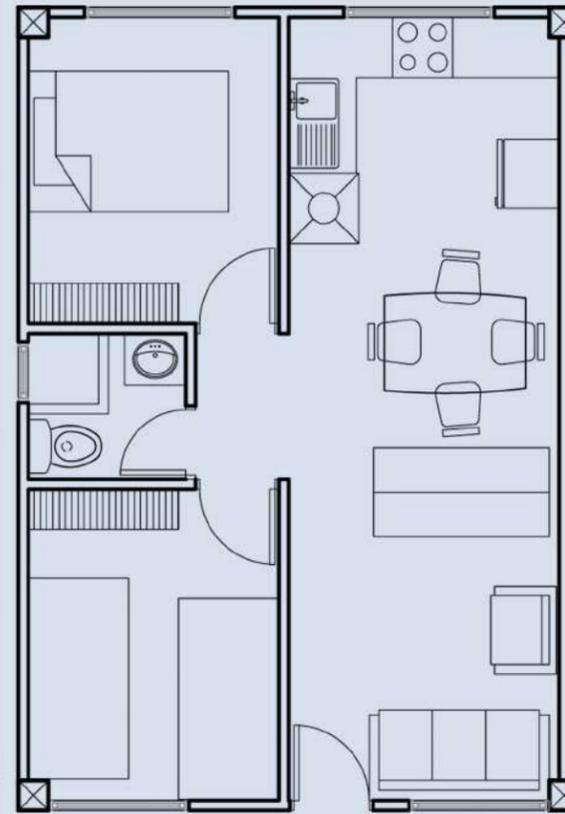
Un elemento importante en el diseño es la creación de tipologías de vivienda que permiten tener una variedad de opciones de 3 configuraciones espaciales en un mismo espacio, con el fin de diversificar las posibilidades para las distintas necesidades. Cada una de las opciones es de 40 m², comprendida en un espacio de 5m x 8m.

Otra de las ventajas que ofrece el tener diversas topologías de vivienda es la conjugación y posición de cada una de ellas.

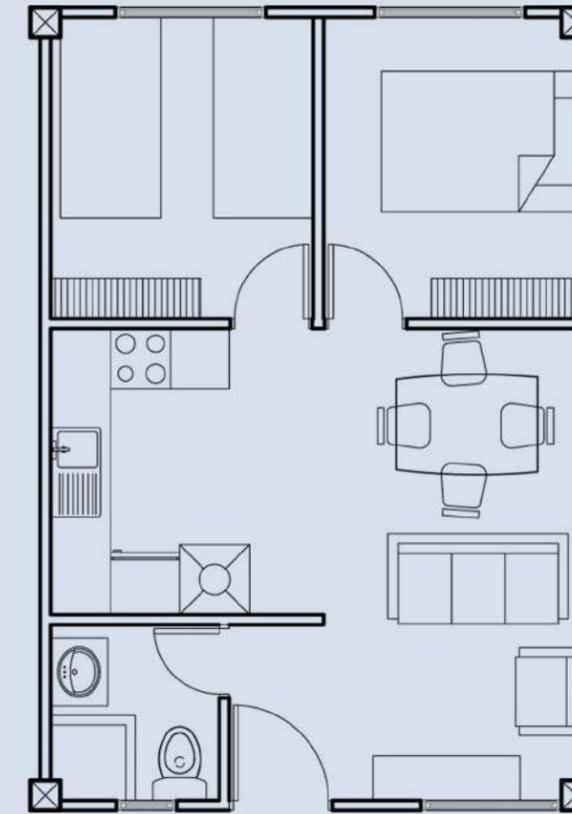
TIPOLOGIA A: el módulo está dividido por una pared principal, separando al área social-servicios que se conforma como un solo espacio sala-comedor-cocina, del área privada-húmeda repartida en dos habitaciones separadas por el servicio sanitario.

TIPOLOGIA B: el módulo esta dividido por una pared que lo atraviesa transversalmente, separando el área privada de las demás áreas, en este caso los dormitorios se disponen al fondo del apartamento dejando el resto del área para que se desarrolle la actividad social y de servicios, el acceso queda al centro separando el espacio para la sala-comedor y su opuesto el área de servicios y el servicio sanitario que ventila hacia el pasillo.

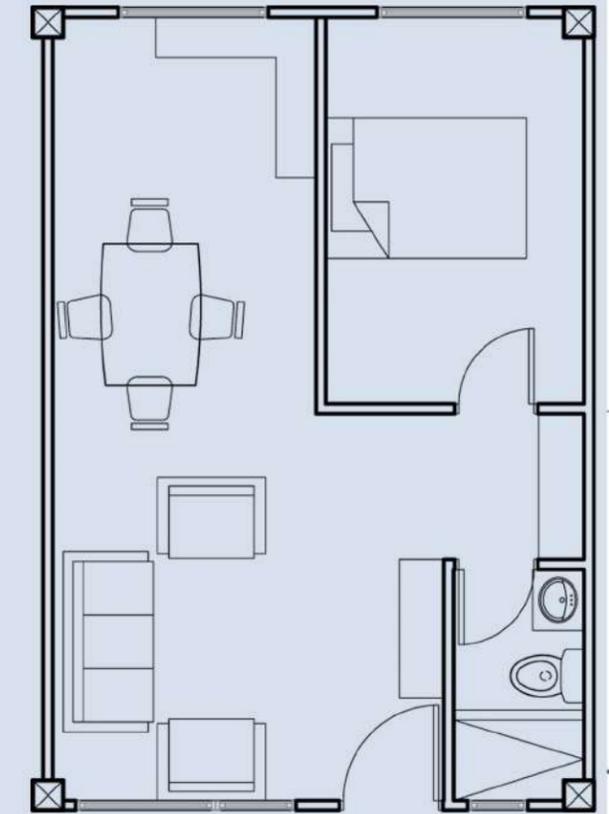
TIPOLOGIA C: esta tipología es la que proporciona mayor amplitud en cada uno de sus espacios, sin embargo esto es a costa de solo poseer un dormitorio, la distribución se dispone así: el acceso al centro separando el área social-servicios del área privada y húmeda, formando fundamentalmente tres espacios, la sala-comedor-cocina que atraviesa todo el apartamento longitudinalmente, el dormitorio dispuesto al fondo del apartamento y el servicio sanitario detrás de el acceso.



TIPOLOGIA A



TIPOLOGIA B



TIPOLOGIA C



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-09



ELEMENTOS DE DISEÑO

■ PLAZA DE LA ORACION

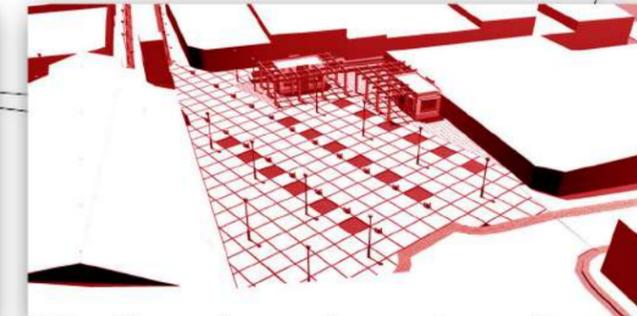
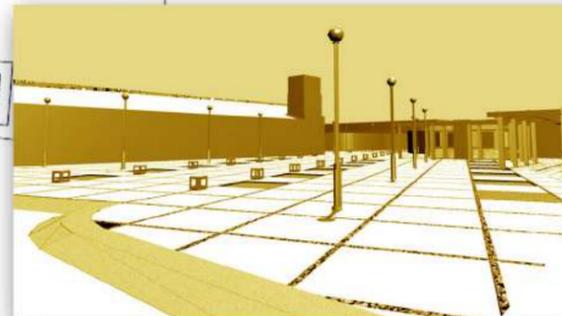
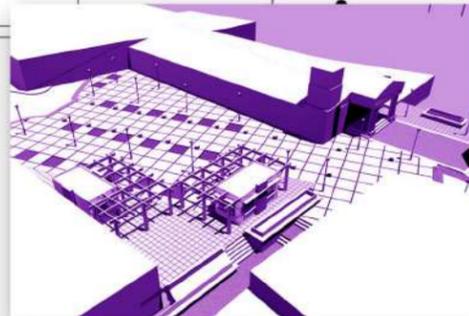
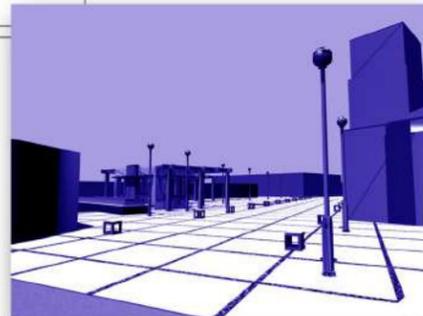
El espacio público más importante que propone el proyecto es la creación de una plaza en el costado norte de la Iglesia San Esteban, conformando un nodo muy importante en el mismo corazón del barrio, esto con el fin de proporcionar un espacio agradable con equipamiento urbano para la vivienda y que a la vez ayude a la búsqueda de la identidad y consolidación de los distintos niveles de desarrollo de la vida cotidiana como lo cultural, recreativo, social y religioso en un mismo lugar. Es por esto que la plaza se vuelve un lugar flexible en donde convergen distintos intereses y actividades, proponiendo que esta flexibilidad contribuya a consolidar la vivienda y el proyecto. También este espacio es capaz de potenciar la rehabilitación y el reciclaje a su alrededor, siendo de esto un claro ejemplo la Iglesia San Esteban.

Para lograr la flexibilidad de la plaza se debe optar por tener un espacio multiusos con la capacidad de servir como vía vehicular debido a que por la conformación de la trama urbana se generaría serios problemas de tráfico si se cierra permanentemente pero teniendo la posibilidad de hacerlo eventualmente por medio de elementos arquitectónicos, estableciendo un horario los fines de semana o en ocasiones especiales como en el tradicional vía crucis en semana santa, este evento es también de vital importancia puesto que genera el nombre de la plaza: Plaza de la Oración, que será el punto de reunión y de partida hacia las estaciones del vía crucis tomando en cuenta que la última actividad de Cristo antes de empezar este recorrido fue la oración.

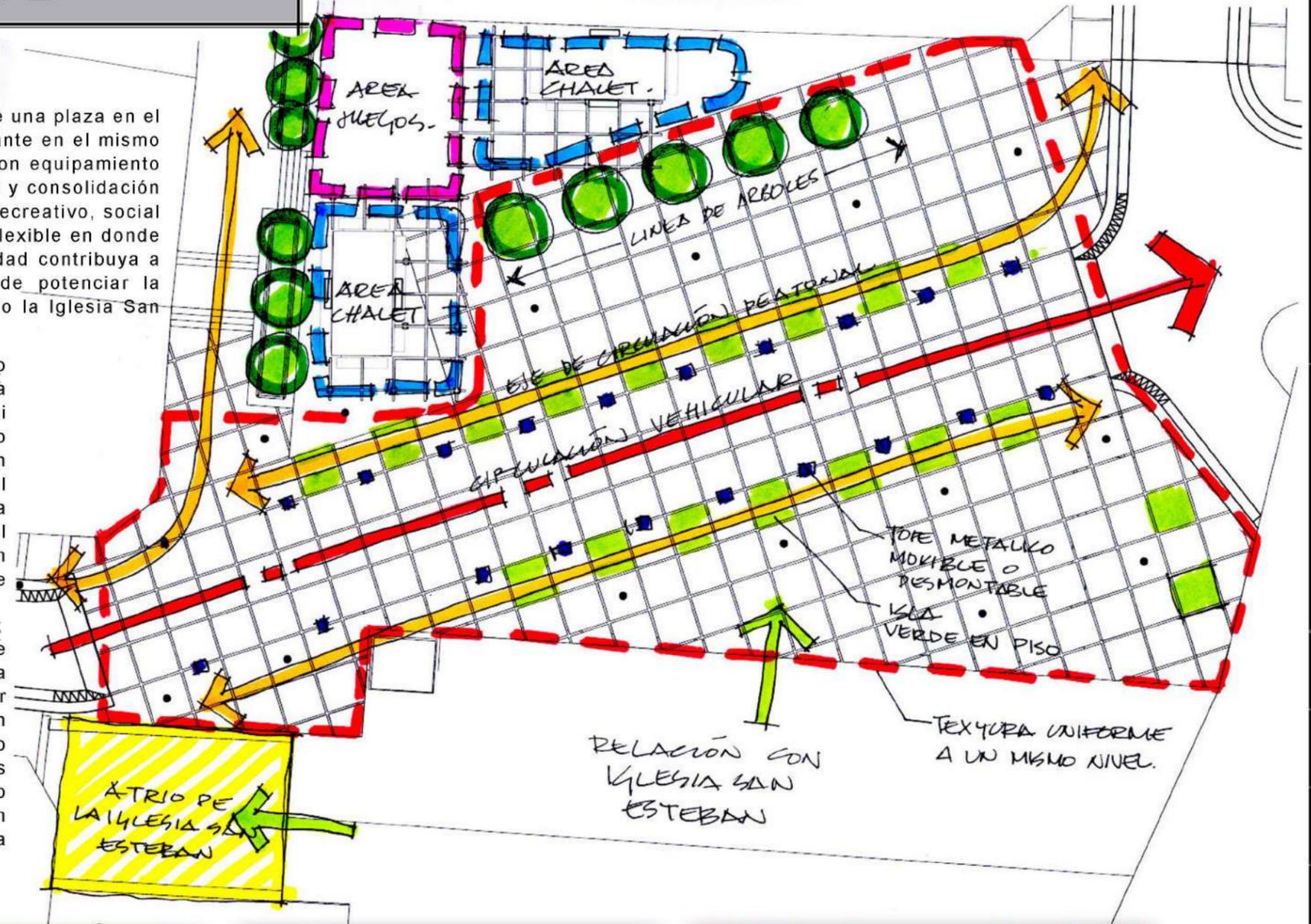
ZONIFICACION: la plaza se ordena a través de una diagonal que va de suroeste a noreste, dividiendo la plaza, sin embargo todo el espacio es una misma textura y esta a un mismo nivel, estos espacios están separados por espacios verdes y topes metálicos en el piso, estos últimos son desmontables, luego la generación de un "área viva" por medio de un espacio recreativo junto con espacio para comercio de comida y un área de mesas bajo pérgolas y la sombra de árboles que funcionará durante el día como durante la noche. Otro elemento importante es la relación con la iglesia San Esteban por medio de un atrio, dándole énfasis y realce al punto de partida de la plaza: La Iglesia San Esteban.

Los elementos que componen la plaza son:

1. Diagonal vehicular
2. Atrio de Iglesia
3. Área viva: área de comida, mesas y juegos
4. Líneas de Árboles
5. Equipamiento urbano: luminarias, basureros, maseteros, vegetación, etc.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN



L-10

CONCEPTOS

■ CONFORT

Climático

Gracias a la creación de ventanas, huecos y otros conceptos como el pasillo-balcón se permite proporcionar una iluminación adecuada y una ventilación cruzada al interior de la vivienda.

Otro aspecto importante también es la vegetación,

La distancia entre edificios y la separación de las colindancias con el fin de garantizar el libre paso del viento.

La forma de los edificios y la orientación

Elementos que producen sombra para controlar la incidencia de la radiación solar al interior de la vivienda

Los espacios abiertos permiten una mejor iluminación y ventilación

La altura proporciona una mejor ventilación

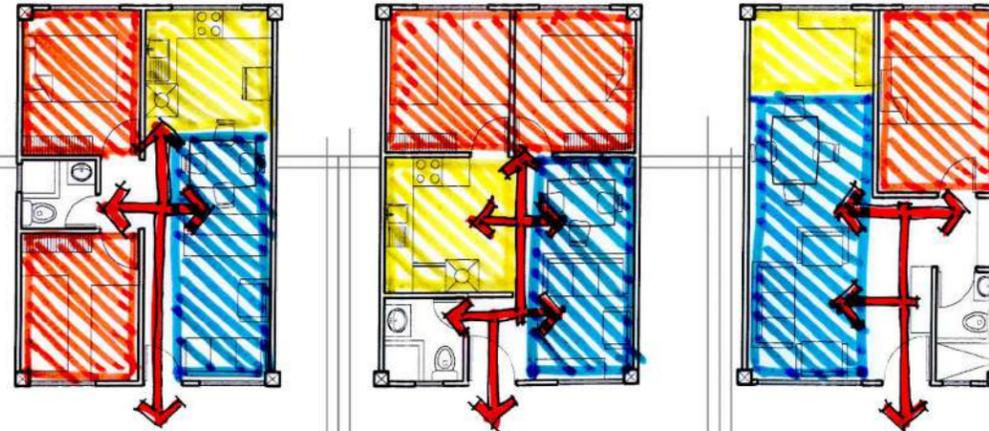
Visual

La orientación del edificio B con respecto al barrio San Esteban permite que se goce la plaza de la Oración y la misma Iglesia San Esteban.

Además dentro de todo el proyecto se crean ejes visuales que rematen el final de los pasillos

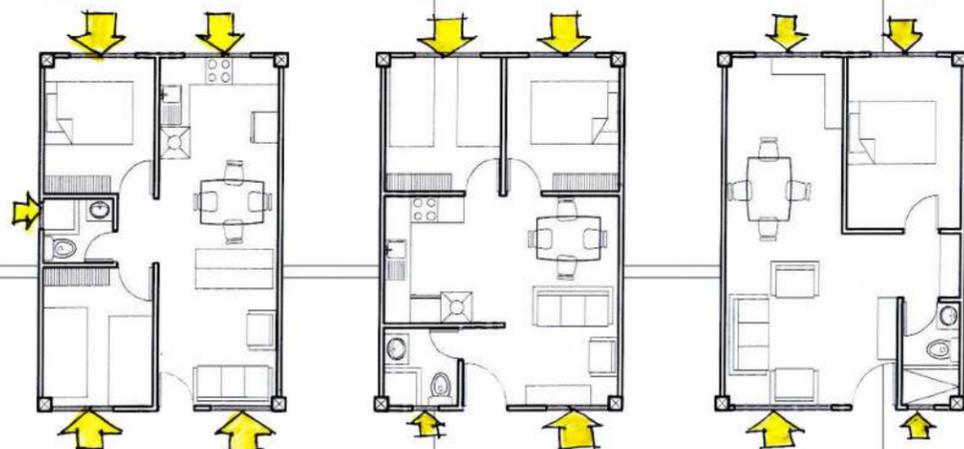
Espacial

Por medio de la creación de espacios abiertos, usos comunes que contribuyan a la recreación y refuercen la convivencia social. Espacios agradables, optimizando el uso del área al interior de la vivienda. Identificando y definiendo claramente las distintas áreas social, privada y de servicios.



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

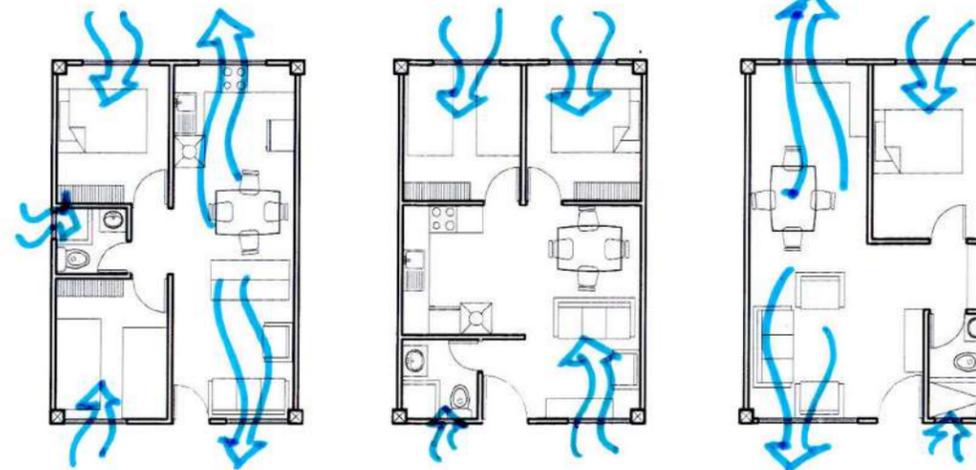
La altura es otra condicionante para la visual, es por eso que se proyecta la vivienda desde el segundo nivel en adelante para proporcionar vista a lugares abiertos.



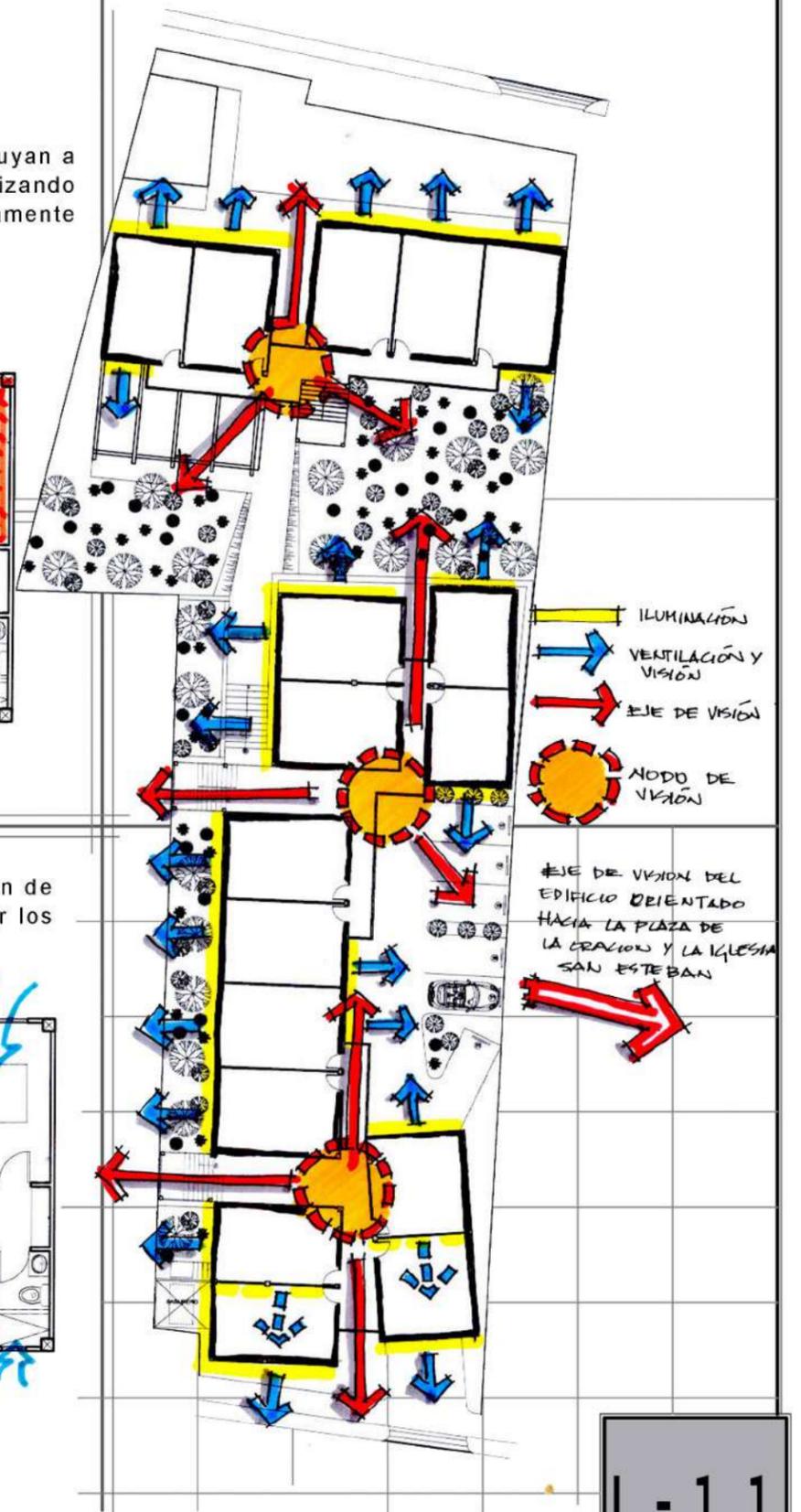
ILUMINACION Y RADIACION SOLAR

Seguridad

Se garantiza la seguridad por medio de accesos controlados y la utilización de vivienda desde el 2º nivel en adelante, así como al tratar de independizar los accesos a cada vivienda



HUECOS Y VENTILACIÓN



ILUMINACIÓN
VENTILACIÓN Y VISIÓN
EJE DE VISIÓN
NODO DE VISIÓN

EJE DE VISIÓN DEL EDIFICIO ORIENTADO HACIA LA PLAZA DE LA ORACION Y LA IGLESIA SAN ESTEBAN

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-11

CONCEPTOS

■ FLUJOS

Se han identificado varios tipos de circulación en el proyecto como parte de la propuesta de la solución, entre los criterios que se toman en cuenta están:

Independencia de circulación peatonal y vehicular al acceder y al interior del edificio.

La circulación peatonal general debe de atravesar el edificio y estar conectada a todos los espacios.

Crear un flujo de circulación recreativa directa entre los espacios destinados a este uso.

El flujo de servicios interno debe de ser lo mas corto posible entre los apartamentos y los espacios destinados a este uso por medio de la circulación vertical.

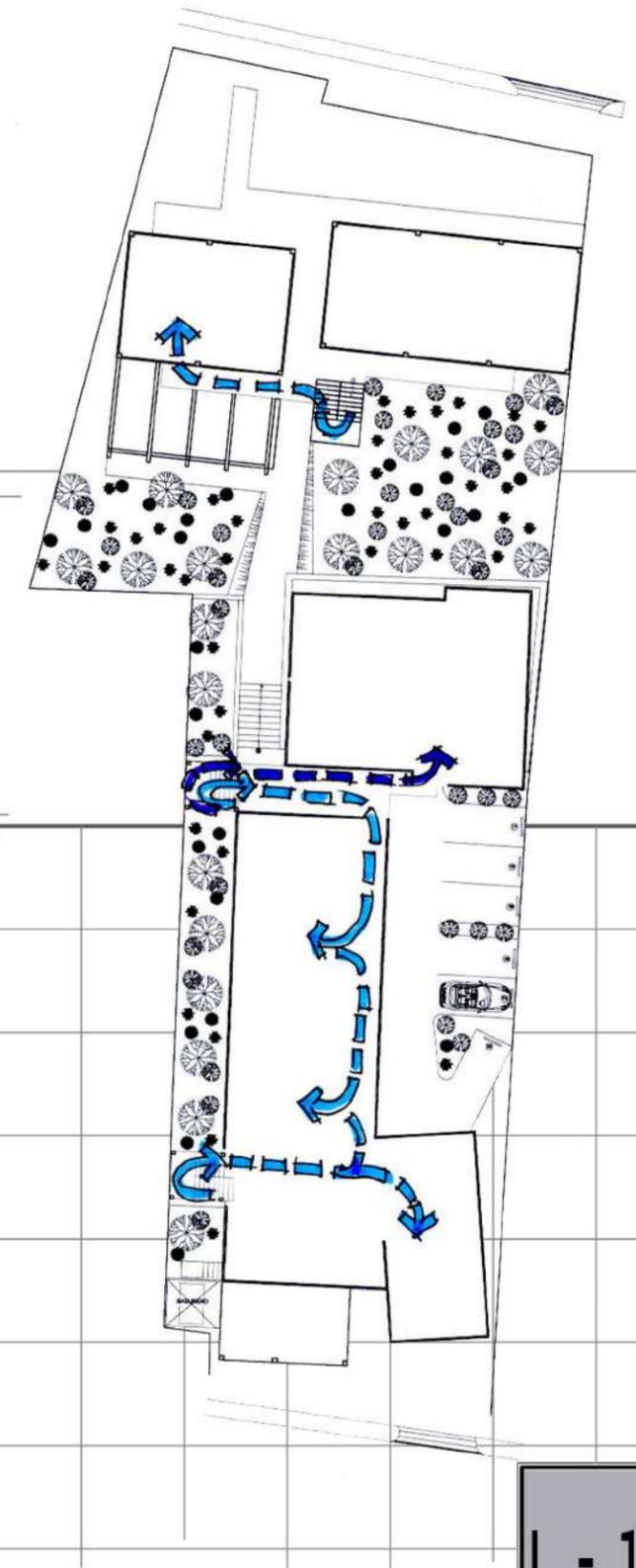
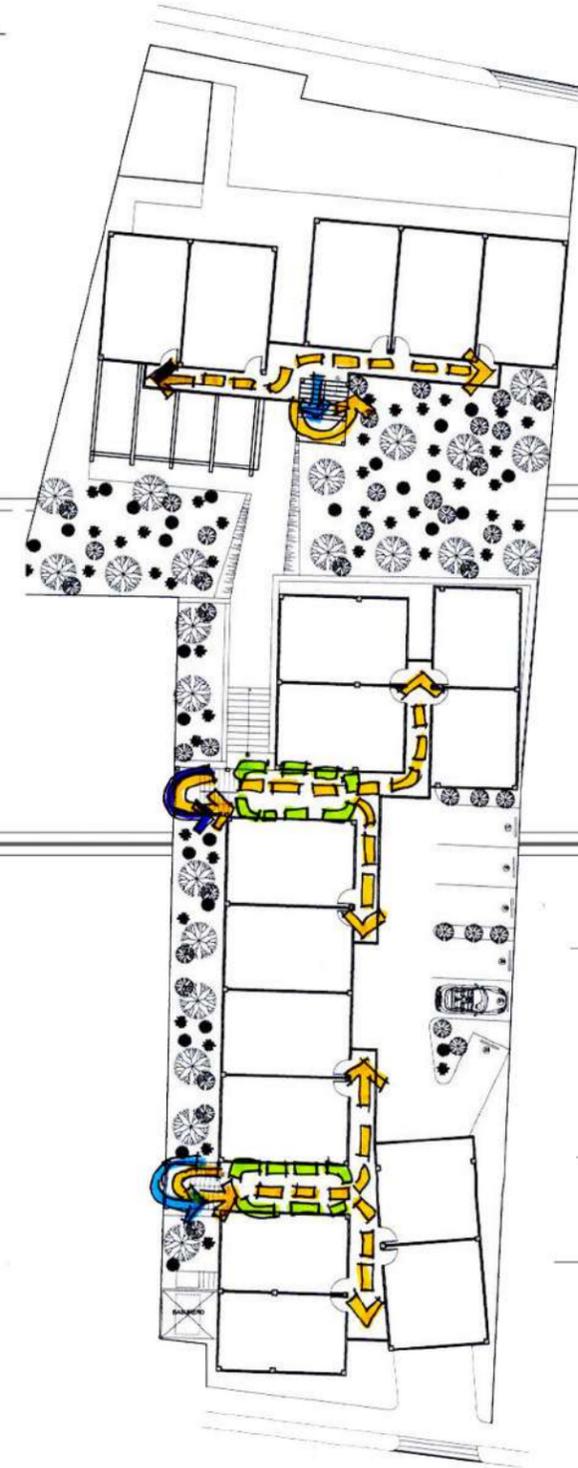
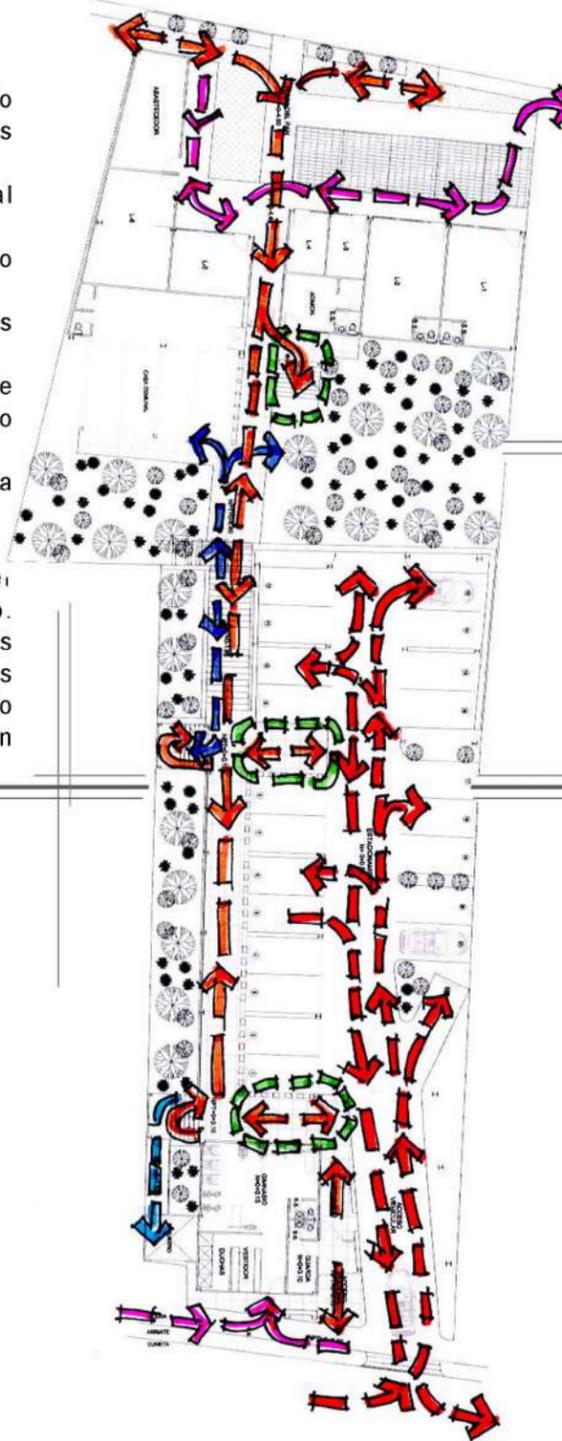
El flujo comercial interno con acceso desde el interior hacia los servicios y comercio.

El flujo comercial externo en base al cual se propuso implementación espacios para el comercio debe de ser controlado para evitar que trascienda al interior del proyecto.

Dentro del proyecto existirán cruces de los diferentes flujos de circulación por lo tanto es necesario crear espacios vestibulares para distribuirlos y generar un ambiente amplio y agradable para el usuario, así mismo estos espacios pueden fomentar la relación social entre los mismos.

Los espacios vestibulares estarán dispuestos cerca de las circulaciones verticales de cada nivel, también representan un punto muy importante dentro del diseño ya que permiten tener una mejor ventilación e iluminación tomando en cuenta que todos los pasillos son abiertos y generan ventilación cruzada.

-  AREA VESTIBULAR
-  NODO DE CIRCULACION
-  CIRCULACION PEATONAL GENERAL
-  CIRCULACION VEHICULAR
-  CIRCULACION RECREATIVA
-  FLUJO COMERCIAL EXTERIOR
-  FLUJO COMERCIAL INTERNO
-  FLUJO DE SERVICIOS INTERNO



CONCEPTOS

CONTEXTO

La integración del proyecto con su contexto se establece por medio de la creación de los espacios públicos que interactúan con la vivienda existente.

Los distintos niveles de integración del proyecto a su contexto son comercial, cultural, recreativo, estos se dan de la siguiente forma:

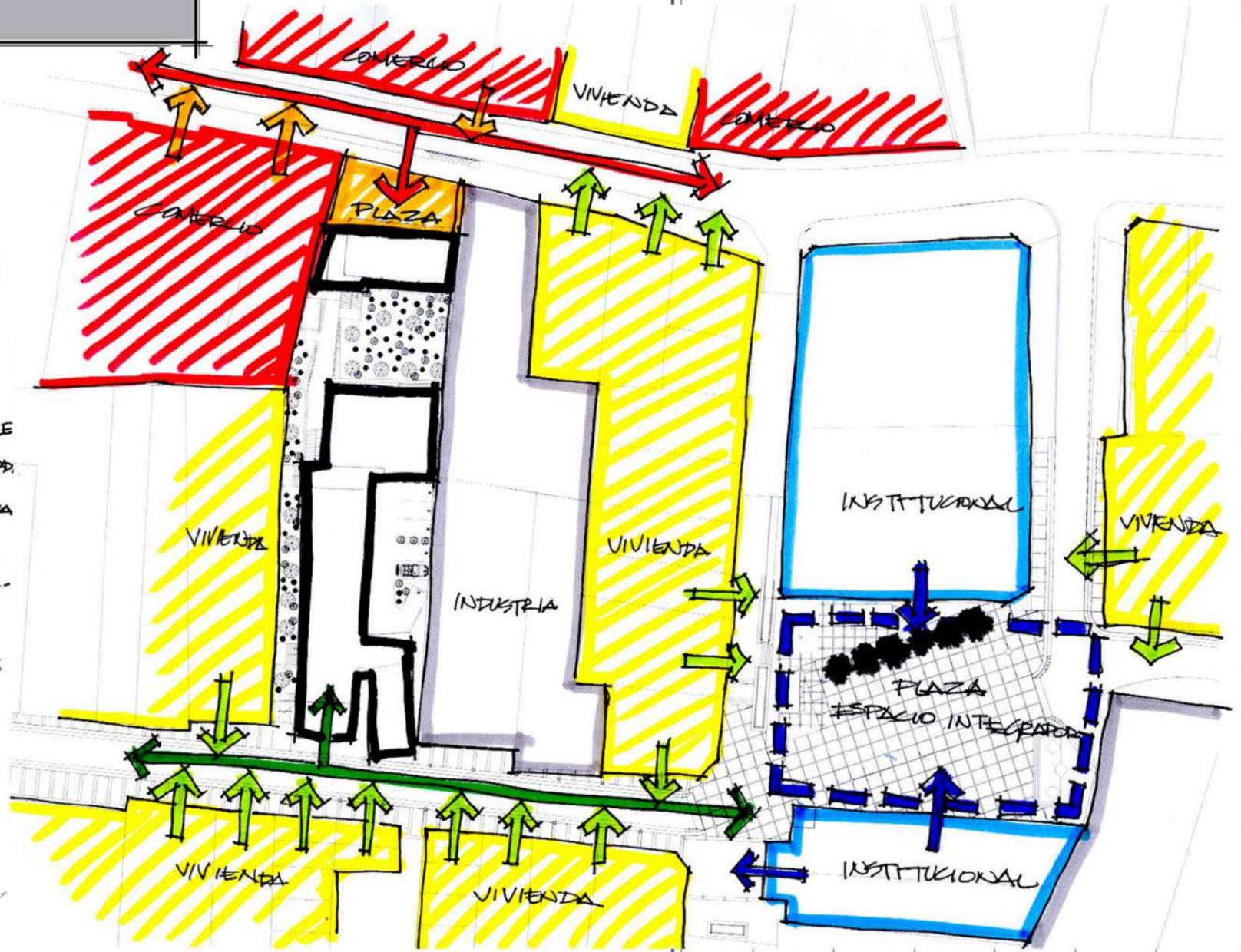
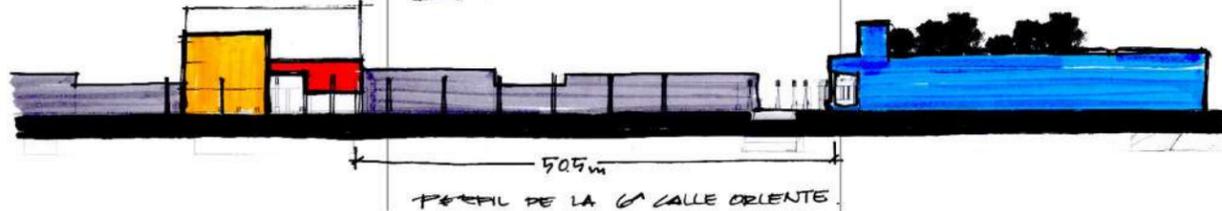
Comercial: por medio de el desarrollo de espacios públicos como la plaza del pan que integra el comercio existente en el área de panaderías a un espacio destinado específicamente para este uso potenciando su consolidación, así mismo por medio del abastecedor que ofrece una interacción de la vivienda existente con la vivienda nueva. Otro espacio importante que permite la integración de la vivienda existente con el proyecto es el gimnasio, ya que este tipo de servicios se han vuelto muy populares en esta época en que se cultiva mucho la atención a la apariencia física.

Cultural: por medio de la creación de un espacio agradable al peatón en donde se genere el equipamiento urbano necesario para la vivienda con el fin de consolidar su uso en la 6ª calle oriente proponiendo el tratamiento de la calle. Esto también logrará generar una imagen definida justo en el corazón del barrio San Esteban siendo la misma iglesia que lleva el nombre potenciada a la restauración y reutilización. También la plaza de la oración será un lugar importante de reunión que permita que las actividades culturales del barrio tengan su debida importancia y se vuelvan parte de la vida cotidiana.

-  PROYECTO
-  VIVIENDA
-  COMERCIO
-  INSTITUCIONAL
-  PLAZA COMERCIAL
-  PLAZA PÚBLICA
-  INDUSTRIA
-  INTEGRACIÓN CON TRATAMIENTO DE CALLE
-  INTEGRACIÓN DE VIVIENDA
-  INTEGRACIÓN COMERCIAL
-  INTEGRACIÓN DE LA PLAZA AL COMERCIO
-  INTEGRACIÓN A ELEMENTOS PÚBLICOS.



-  IGLESIA SAN ESTEBAN
-  PROYECTO
-  VIVIENDA EXISTENTE.



La integración con el contexto también toma en cuenta el respeto a la morfología, de esta manera el edificio no supera la altura máxima en el frente de la calle, siendo esta la Iglesia San Esteban.

Recreativa: el barrio San Esteban contará con nuevos espacios públicos agradables y abiertos destinados a la recreación como es el caso de la plaza de la oración que permite ser flexible para responder a estas necesidades que son fundamentales para la vivienda, integrando de este modo a la iglesia San Esteban, el centro escolar, la vivienda existente, el Proyecto de Reactivación de vivienda y futuros proyectos de vivienda que se puedan desarrollar en los espacios vacíos que posee la zona.

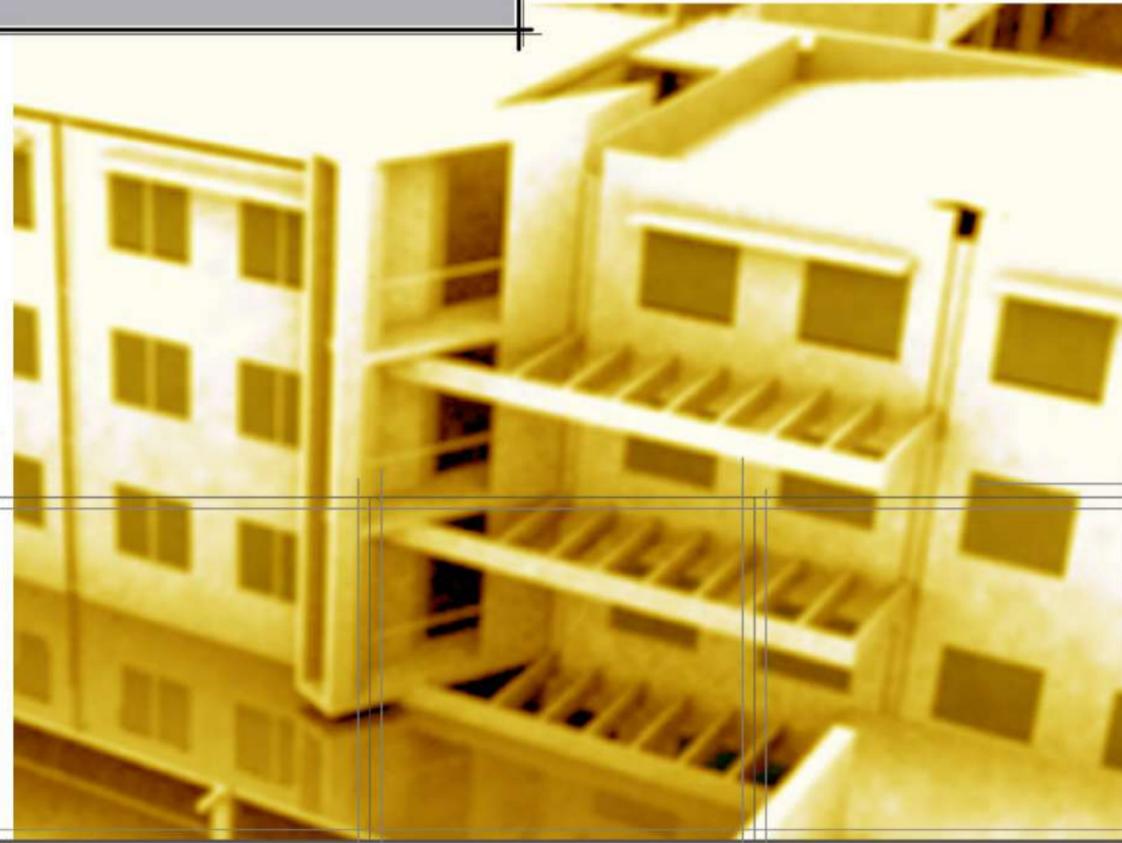
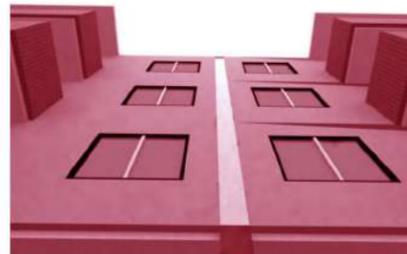
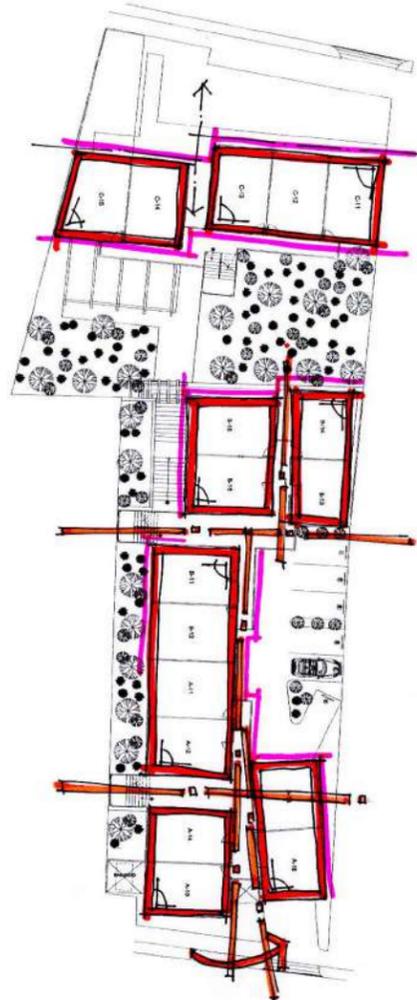
L-13

CONCEPTOS

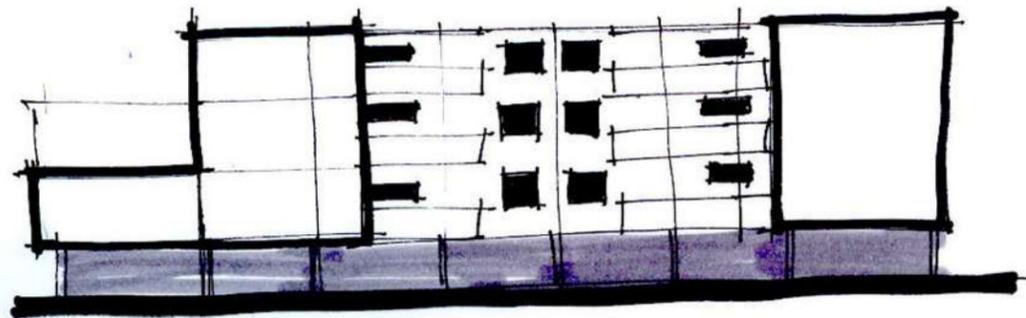
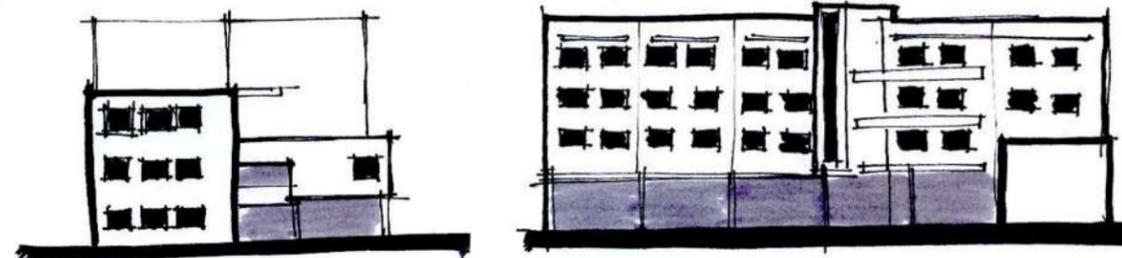
■ ESTRUCTURA Y GEOMETRIA INTERNA

GEOMETRIA Y ANOMALIA

Geometría y Anomalía: el uso de la geometría en el proyecto se distingue por el uso de ángulos rectos (90°), los espacios están distribuidos en base a una cuadrícula general y en base al modulo estructural. Así la composición parte de una figura simétrica descomponiéndola y reordenándola en base a particiones, desfases, adiciones y sustracciones al todo. Otro aspecto importante es el rompimiento de la cuadrícula utilizando la anomalía al introducir ángulos no regulares que actúan como ejes dentro del diseño, esto también ayuda a solventar el problema que la forma del terreno es con ángulos irregulares.



SOLIDO VS. HUECOS



UNIDAD Y EQUILIBRIO

Unidad y Equilibrio: el proyecto esta dividido en dos principales partes, los módulos A y B, sin embargo la unidad del proyecto se mantiene tanto mediante el uso de la volumetría, y el lenguaje como a través de los ejes principales de circulación y del espacio verde que en este caso actúa como integrador de los dos volúmenes. El equilibrio se percibe a través de la relación entre los volúmenes y el espacio verde, así como también a pesar de la falta de simetría están ordenados en base a dos ejes perpendiculares entre sí.



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-14



CONCEPTOS

■ ESTRUCTURA Y GEOMETRIA INTERNA

EL PUNTO, LA LINEA Y EL PLANO

El Punto, La Línea y el Plano: son los elementos básicos de composición, traducidos en el diseño los podremos identificar de la siguiente forma:

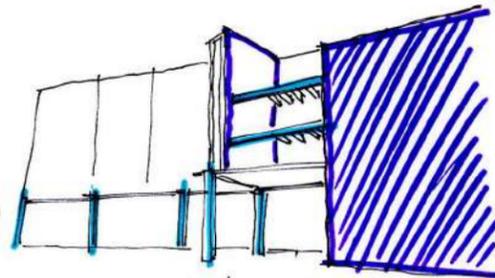
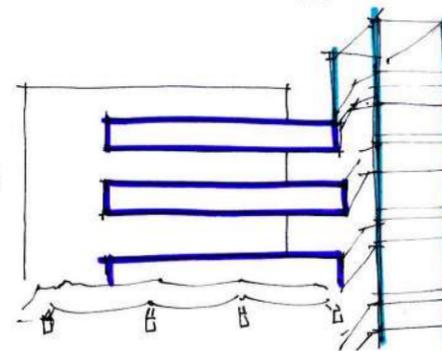
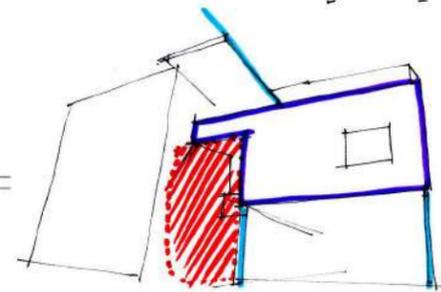
El punto: en detalles específicos como la estación del Vía Crucis, la Plaza del Pan, el balcón de un apartamento. También hay puntos físicos que se traducen como una referencia en la mente del usuario: lugares, hitos puntos de reunión como los espacios vestibulares, las plazas, y otros elementos de diseño a nivel de espacio público.

La Línea: mediante el recurso físico, que en este caso pueden ser, el pasillo, las líneas de árboles, el tratamiento de la calle, las columnas verticales, etc. Las líneas principales del diseño también se identifican mediante los flujos y recorridos de circulación.

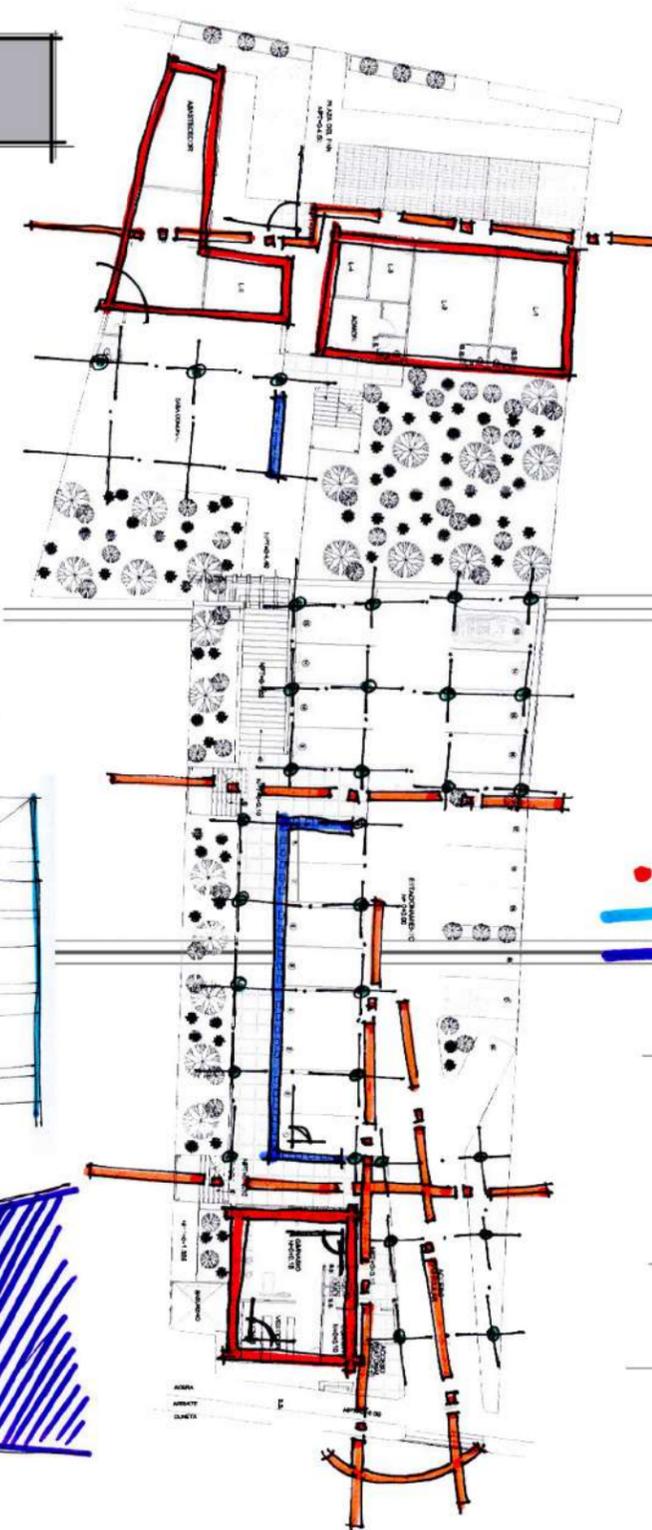
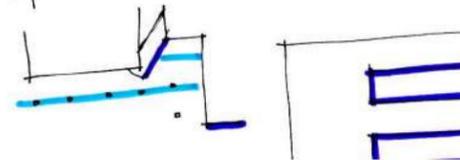
El plano: que no necesariamente estará formado por elementos sólidos o continuos, un ejemplo de ello que definen este diseño son los planos seriados en el pasillo principal.



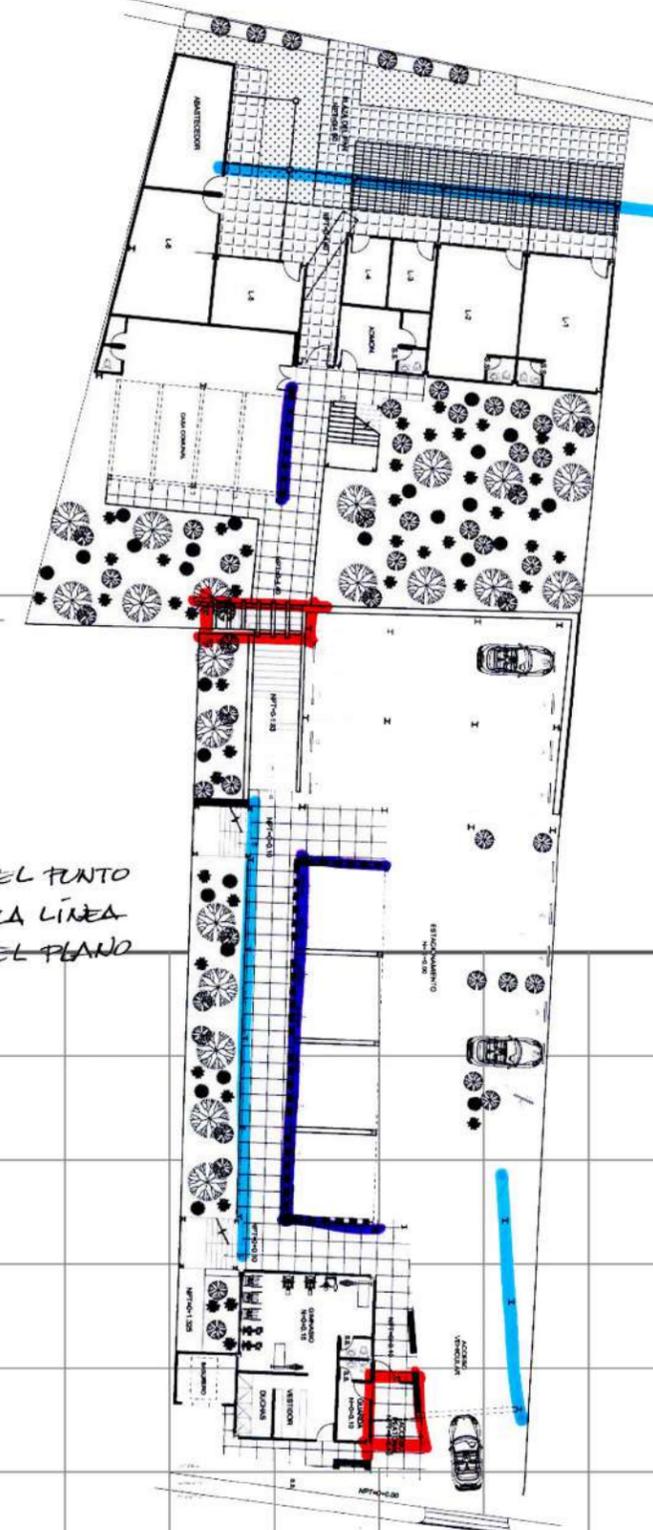
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN



- líneas verticales/horizontales.
- planos cruzados



● EL PUNTO
— LA LINEA
— EL PLANO



L-15

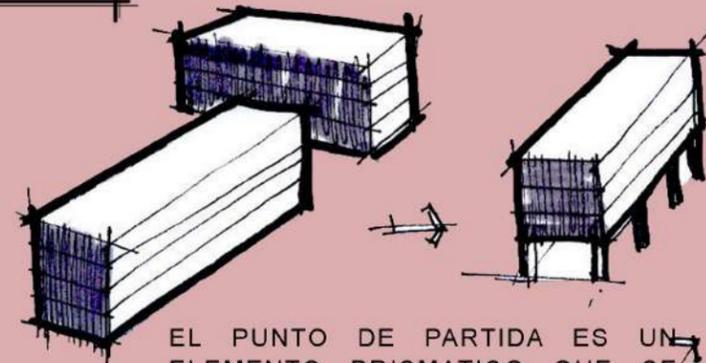
CONCEPTOS

■ ESTRUCTURA Y GEOMETRIA INTERNA

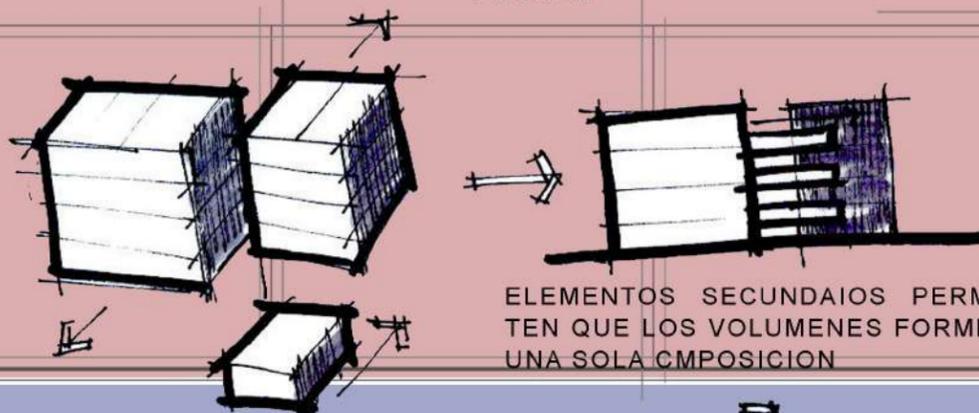
EL VOLUMEN

La volumetría utilizada está definida principalmente por la composición de formas puras, partiendo de principios básicos como la adición, sustracción, repetición, etc. Con el fin de dar la sensación de sencillez y limpieza al espacio. Se parte de la creación de un volumen prismático que luego se transforma y descompone hasta lograr la definición de elementos puramente arquitectónicos como ventanas, pérgolas, pasillos, etc.

La línea del diseño que se pretende seguir es el MINIMALISMO, que nace a raíz de la excesiva sobrecarga de adornos y diseños complicados, también aplicándolo hasta la distribución en planta. El minimalismo centra su atención en formas simples y puras, dando una gran importancia al espacio y a los materiales. Se busca un máximo efecto con un número mínimo de elementos. Es ideal para generar una percepción de orden y limpieza junto con un carácter sobrio. Menos es más.

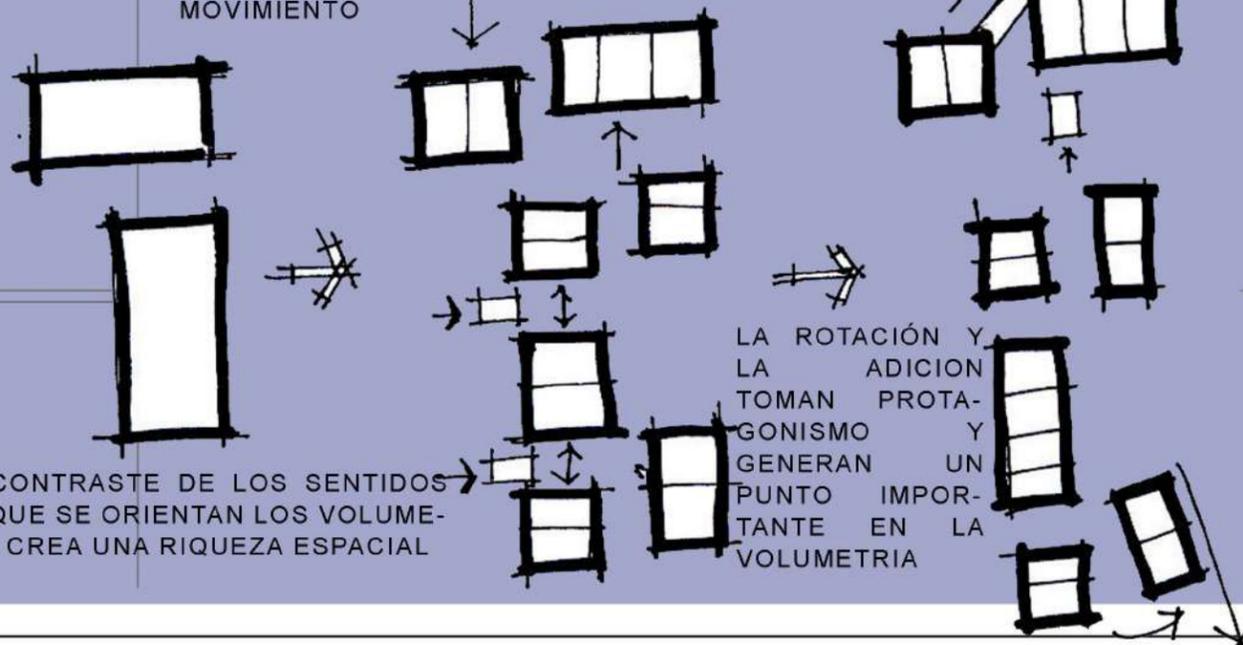


EL PUNTO DE PARTIDA ES UN ELEMENTO PRISMÁTICO QUE SE DESCOMPONE Y SE ELEVA SOBRE PILOTES



ELEMENTOS SECUNDARIOS PERMITEN QUE LOS VOLUMENES FORMEN UNA SOLA COMPOSICIÓN

LOS VOLUMENES SE PARTEN Y SE DESFASAN ENTRE SI PARA CREAR MOVIMIENTO



LA ROTACIÓN Y LA ADICIÓN TOMAN PROTAGONISMO Y GENERAN UN PUNTO IMPORTANTE EN LA VOLUMETRÍA

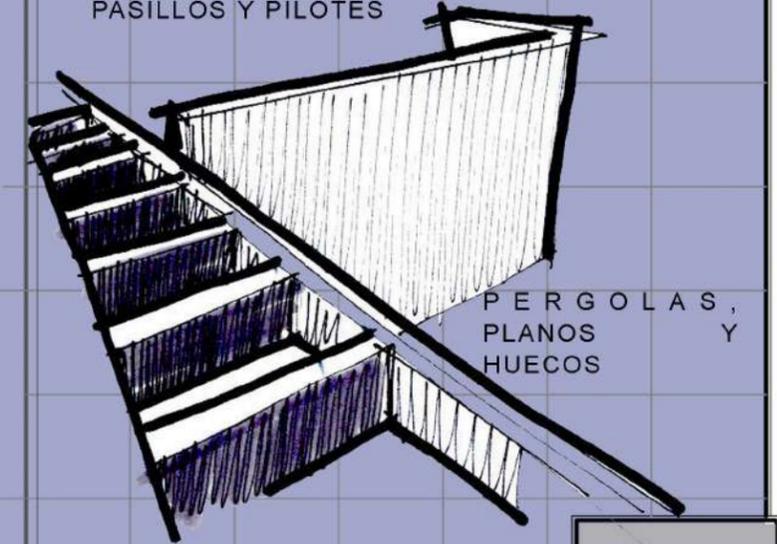
EL CONTRASTE DE LOS SENTIDOS EN QUE SE ORIENTAN LOS VOLUMENES CREA UNA RIQUEZA ESPACIAL



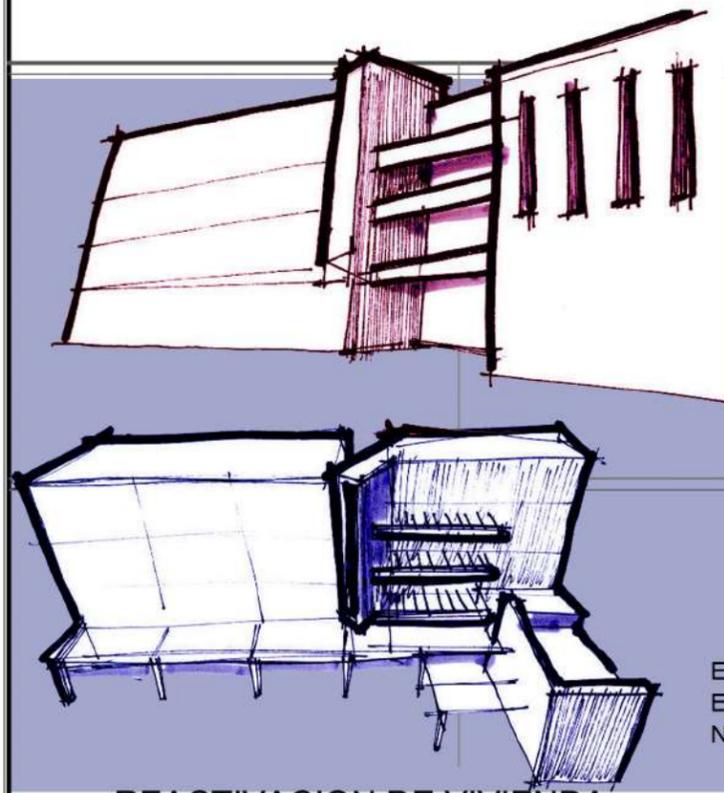
LOS ELEMENTOS DE COMPOSICIÓN DEL VOLUMEN SE VUELVEN ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS



PASILLOS Y PILOTES



PERGOLAS, PLANOS Y HUECOS



REACTIVACION DE VIVIENDA BARRIO SAN ESTEBAN

L-16

6.4 TECNICA

6.4.1 DESCRIPCIÓN DE LA TECNOLOGÍA EMPLEADA

Basándose en aspectos primeramente económicos y luego en aspectos técnicos se propone la utilización de todos los sistemas descritos a continuación, para la realización de la obra.

ESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIOS

La estructuración del conjunto habitacional viene dada de acuerdo con el carácter sobrio que se ha querido dar del mismo, así como también por la funcionalidad y ligereza de su forma, de tal manera que este en su estructura principal, los siguientes elementos y materiales:

COLUMNAS Y VIGAS

Utilizando un módulo básico de 8.00 x 5.00 metro de longitud se conforman una serie de marcos estructurales formados por columnas y vigas, fabricados en perfilaría de acero laminado.

Estos marcos estructurales están complementados por una serie de vigas secundarias o de arrostramiento también de acero laminado, que son las que dan soporte a los diferentes huecos generados en la estructura de entrepiso.

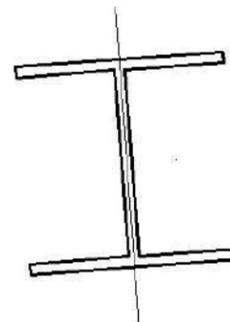
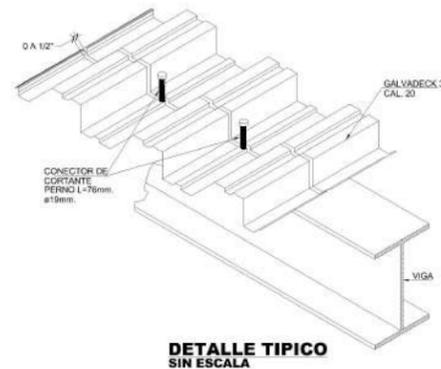
Los elementos estructurales tendrán también la doble función de elementos arquitectónicos decorativos (debido a la estética del edificio), ya que en esta forma transmiten solidez y durabilidad a la percepción global del conjunto. Debido a que la estructura será vista por completo, (columnas) a excepción de la zona en contacto con el suelo en el estacionamiento, (ésta llevará un revestimiento de concreto a una altura de 1.20 m sobre el nivel del piso terminado), se dará tratamiento tanto a vigas como a columnas contra las inclemencias del tiempo, para brindar una mayor durabilidad de la estructura.

Cabe mencionar que en los volúmenes que presentan anomalía en su forma, la estructura ha sido resuelta de manera que se adapte a lo caprichoso del conjunto siempre tratando de mantener la estética original.

ENTREPISOS

El entrepiso, una de las partes fundamentales de los edificios, se ha resuelto de una forma práctica y sencilla, debido a la utilización de materiales resistentes y durables, tales como el sistema de Deck de losas metálicas. Este sistema nos permite claros más largos sin apoyos de vigas, y hace más eficiente y práctico la creación de módulos tipos.

Las estructuras en voladizo son comunes en el proyecto y son solventadas con la intervención oportuna de una estructura de refuerzo y también con la resistencia del material utilizado. Se propone un grosor de losa de 20cm,



de uso frecuente y común en la construcción de módulos habitacionales con claros no mayores de 10 m entre apoyos.

PAREDES

Las paredes no forman parte de los elementos estructurales del conjunto pero si actúan como relleno entre los espacios generados por los mismos, excepto ciertas paredes ubicadas en el cuarto nivel que actúan como paredes de carga para dar apoyo a la estructura de techo.

El material de los elementos de relleno está definido como bloques de concreto de 10 cm. de espesor en el caso de ser paredes de división interna, y 15 cm. de espesor para el caso de ser paredes exteriores o a pasillos peatonales, esto con el fin de dar privacidad y aislamiento a los usuarios tanto del sector habitacional, como a los del sector comercial.

Las paredes llevarán refuerzo horizontal y vertical de acuerdo al diseño estructural y a las especificaciones técnicas del proyecto

El acabado que se dará a la superficie de las paredes será un material adhesivo para el relleno de imperfecciones en superficies rugosas (conocido comercialmente como adeblock o un similar de este), además de pintura y tratamiento contra humedad en el caso de ser necesario.

Existen otro tipo de elementos de división utilizado en los accesos como elemento de obstrucción visual, nos referimos a las mamparas utilizadas en el estacionamiento, este tipo de divisiones tendrá un ancho nominal de 40 cm., permitiendo así la utilización de una estructura doble de bloque de concreto con huecos de 0.40 x 2.10 para ventilación y contacto con el exterior.

TECHOS

Los techos de los edificios son ocultos mediante parapetos, conforme a la estética del edificio, y su pendiente es del 17% hacia los extremos de los apartamentos, dirigiéndose así a un canal interno existente.

La estructura de techos está conformada por sus elementos principales, los cuales son vigas macomber de alma abierta en los extremos de las cumbres, y sus elementos secundarios, polin C separados una distancia de 0.80m entre sí, la estructura estará fijada a la cubierta, mediante tramos, y a las paredes mediante empotres en las mismas, sirviendo de carga en el tercer nivel, soportando así todas las demandas de esfuerzos solicitadas, y como complemento tendrán soldadura con los miembros estructurales que forman parte de la pared.

CIRCULACIONES

CIRCULACIONES VERTICALES

El condominio habitacional posee un total de 3 módulos de escalera principales ubicadas en un radio efectivo menor a los 35 m que exige la norma, por lo que se considera bastante funcional y suficiente para el desalojo normal y en emergencia del flujo total de los usuarios, sin la necesidad de escaleras de emergencia, ya que éstas están emplazadas en la parte exterior de los módulos habitacionales y comerciales, desligando por completo su estructura con la del edificio y siendo abiertas al exterior.

Su estructura principal está constituida por perfiles de acero laminado los cuales están ubicados en su perímetro y están unidos por medio de arrostros, que son los que dan el soporte a la losa de las escaleras. Los peldaños serán metálicos con alma de concreto y sus pasamanos conformados por tubo redondo de 2" y lámina tipo criba para el relleno.

TERRAZAS

Las terrazas en el proyecto varían en un rango aproximado de 4.60 m, las cuales se encuentran formadas por la misma topografía del lugar.

Los materiales para el piso de las terrazas descritas anteriormente se definen a continuación de forma general y sin especificación técnica.

Sector 1

Plaza externa	Baldosa de concreto 40x20 cm. + Concreteado tipo acera (ver detalle de plaza)
Casa Comunal	Ladrillo de piso terrazo
Módulo 1	Ladrillo de piso terrazo + adoquín
Áreas verdes	Engramado

Sector 2

Estacionamiento	Adoquín
Pasillos peatonales	Ladrillo terrazo
Áreas verdes	Engramado

Todos los espacios intersticiales serán utilizados para el diseño de jardinería decorativa del sitio.

ACCESOS VEHICULARES

En el proyecto existe solamente un acceso vehicular, el cual está ubicado en el sector 2, es decir se accesa por 6 calle oriente, posee un rodaje de 6.00m aproximados y está hecho del adoquín para no impedir la permeabilidad del suelo de la zona. El cerramiento o seguridad para este acceso se hará por medio de una cortina metálica translúcida, para no generar un total cerramiento y dar una mayor ventilación en la zona.

ACCESOS PEATONALES

Los accesos peatonales están distribuidos en dos, uno correspondiente al sector 1 sobre la 4ª calle oriente, en el se ubica la administración del complejo, así como los contadores eléctricos y de agua potable, también se encuentra la casa comunal. Conecta directamente con la rampa de acceso al sector dos, así como con el modulo de escaleras.

El acceso al sector 2 por la 6 calle oriente, es el acceso más formal del complejo habitacional, está compartido con el vehicular y en el se encuentra la caseta de vigilancia además del abastecedor de víveres y el gimnasio. El acceso del sector dos conecta directamente con el primer modulo de escaleras del sector y directamente con el estacionamiento.

SISTEMAS DE LIMPIEZA Y DESALOJO DE BASURA

El sistema de recolección de basura del condominio posee las siguientes características físicas:

Un depósito general de basura ubicado en el sector 2 con dimensiones de 3.00x3.00 m, en el cual se almacenarán dos contenedores de basura, los cuales deberán ser desalojados periódicamente para evitar acumulaciones. Estos poseen un fácil acceso para el camión recolector y al usuario que lo utiliza y están ubicados en una zona aislada, la cual no afecta a los usuarios tanto del sector habitacional como el comercial. El radio de acción para cada depósito no supera los 60 m por lo que se considera eficiente y funcional para los habitantes del complejo, para el comercio en el sector norte así como para los habitantes del modulo A, la recolección se hace directamente al servicio publico ya que por ser la calle mas comercial, este es mas constante.

DRENAJES

El sistema de drenajes está orientado conforme la pendiente natural del terreno, es decir, dirigido al poniente y al norte de las instalaciones.

Utilizando un sistema sencillo de ramales primarios y secundarios se cumple con los requerimientos necesarios para la evacuación tanto de aguas negras como drenajes pluviales.

El sistema de agua lluvias consta de dos partes.

El encargado de drenar agua de los techos y losas, este esta conectado en forma directa a las canaletas de desagüe público o cunetas por medio de bajadas PVC, ubicadas al frente de los edificios y paralelos a perfiles exteriores.

El otro es el sistema que se encarga del desagüe de las instalaciones internas, tanto estacionamiento, y jardines como zonas comunes para el condómino; está formado por ramales secundarios y un colector principal el cual se conecta por medio de un pozo a la red de alcantarillado publico.

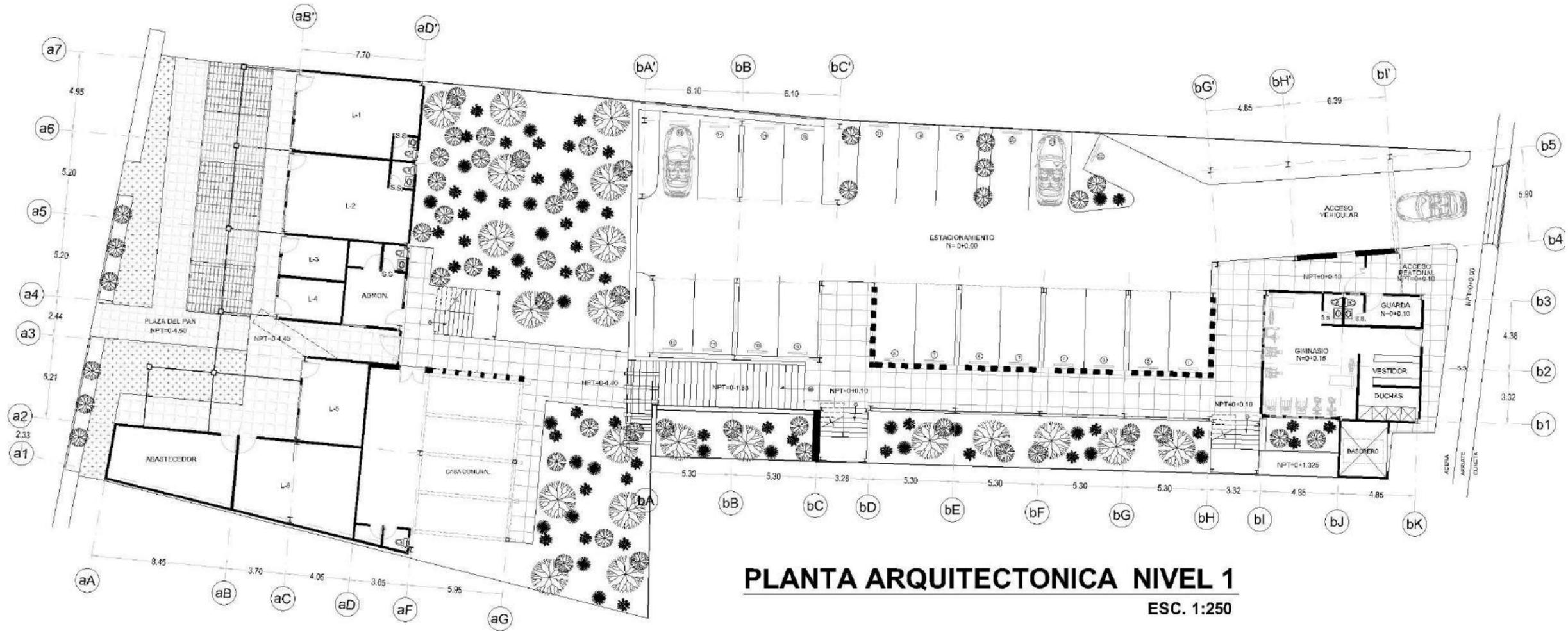
CAPITULO IV

■■■■ ANTEPROYECTO ARQUITECTONICO

Este capitulo es la conclusión de el trabajo de investigación y diseño, la Propuesta Arquitectónica es el alcance de los objetivos plasmados a través de planos de anteproyecto, la imagen del proyecto y un breve análisis de costos del proyecto.

7. PROPUESTA ARQUITECTONICA

7.1 PLANOS ARQUITECTONICOS



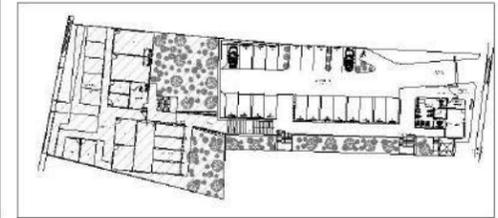
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1
ESC. 1:250

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005



A
1/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA

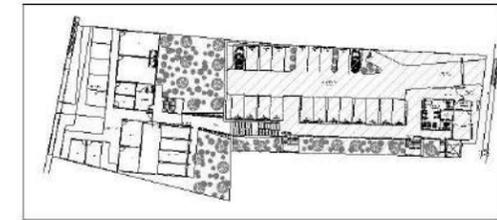
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 - ZONA A

ESC. 1:200

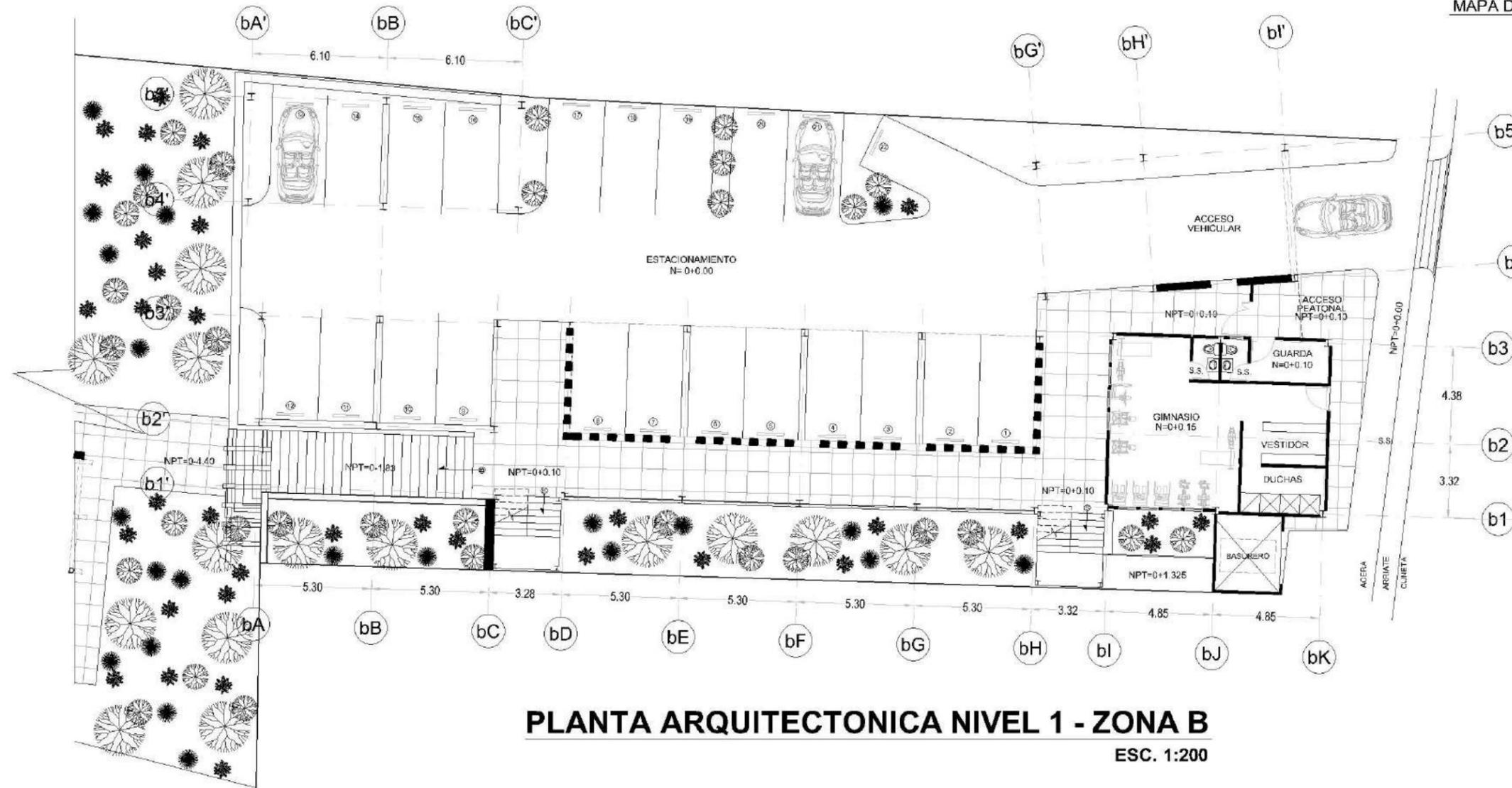
PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005
UCA

A
2/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA



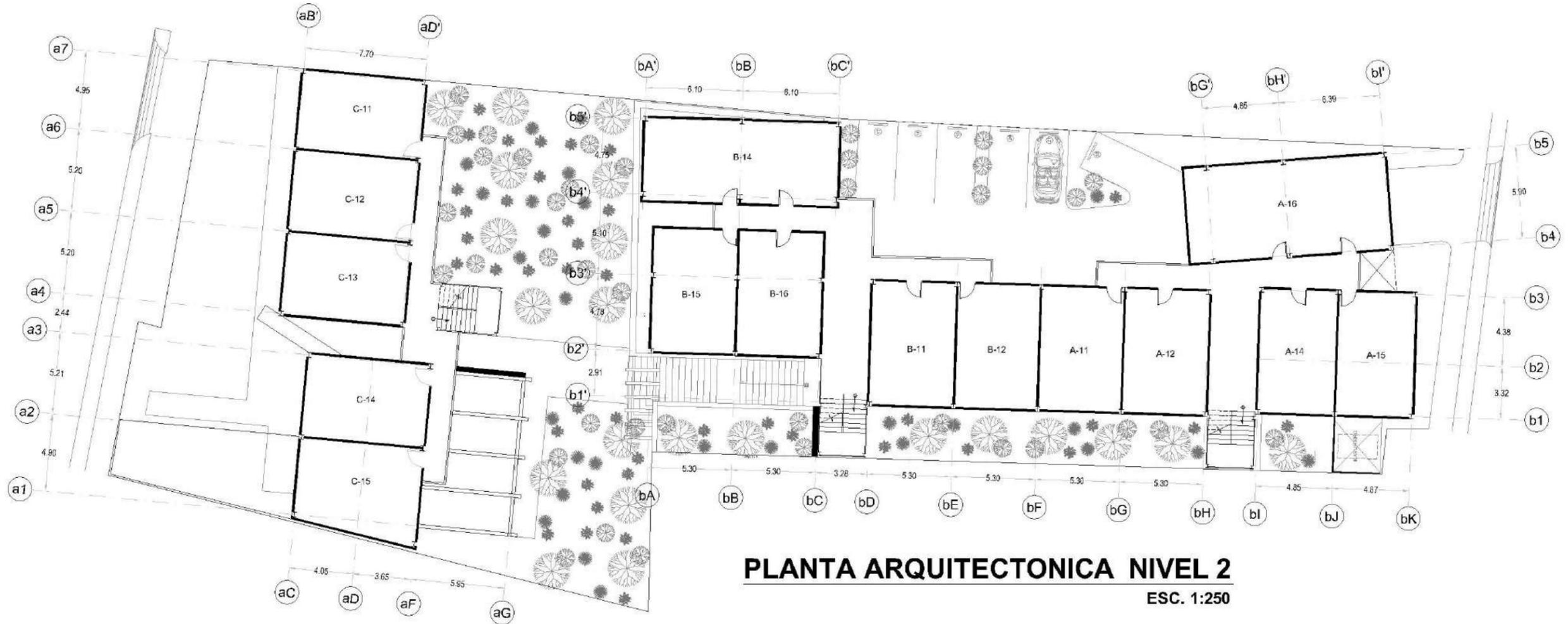
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1 - ZONA B
ESC. 1:200

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005

■ ■ ■ U C A

A
3/17



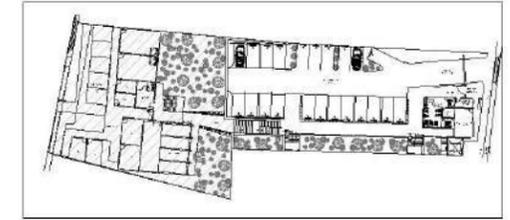
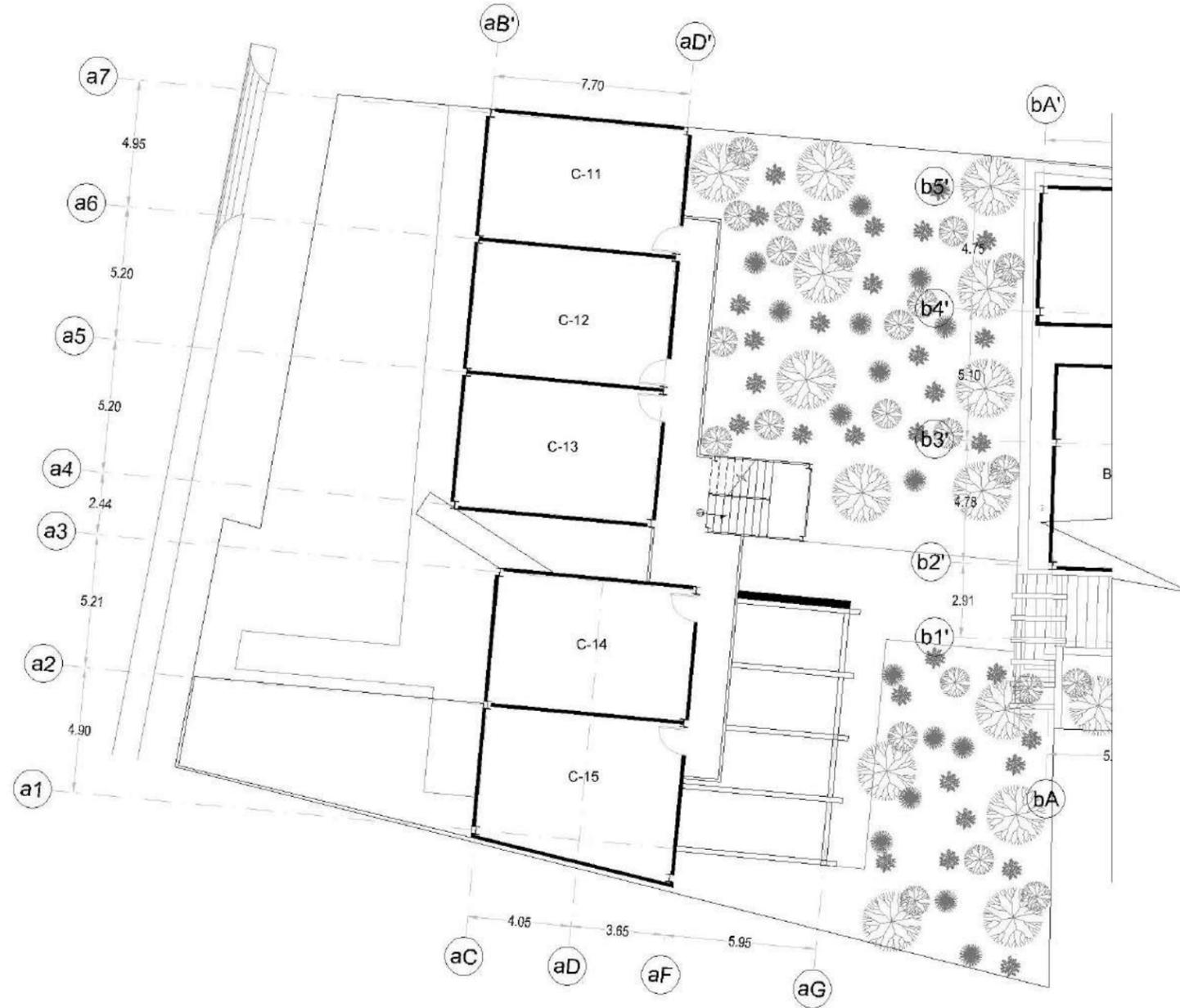
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 2
ESC. 1:250

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005

■ ■ ■ U C A

A
4/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA

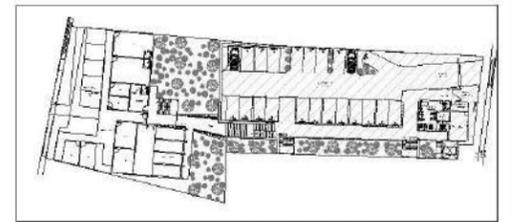
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 2-4 - ZONA A

ESC. 1:200

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005
UCA

A
5/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA



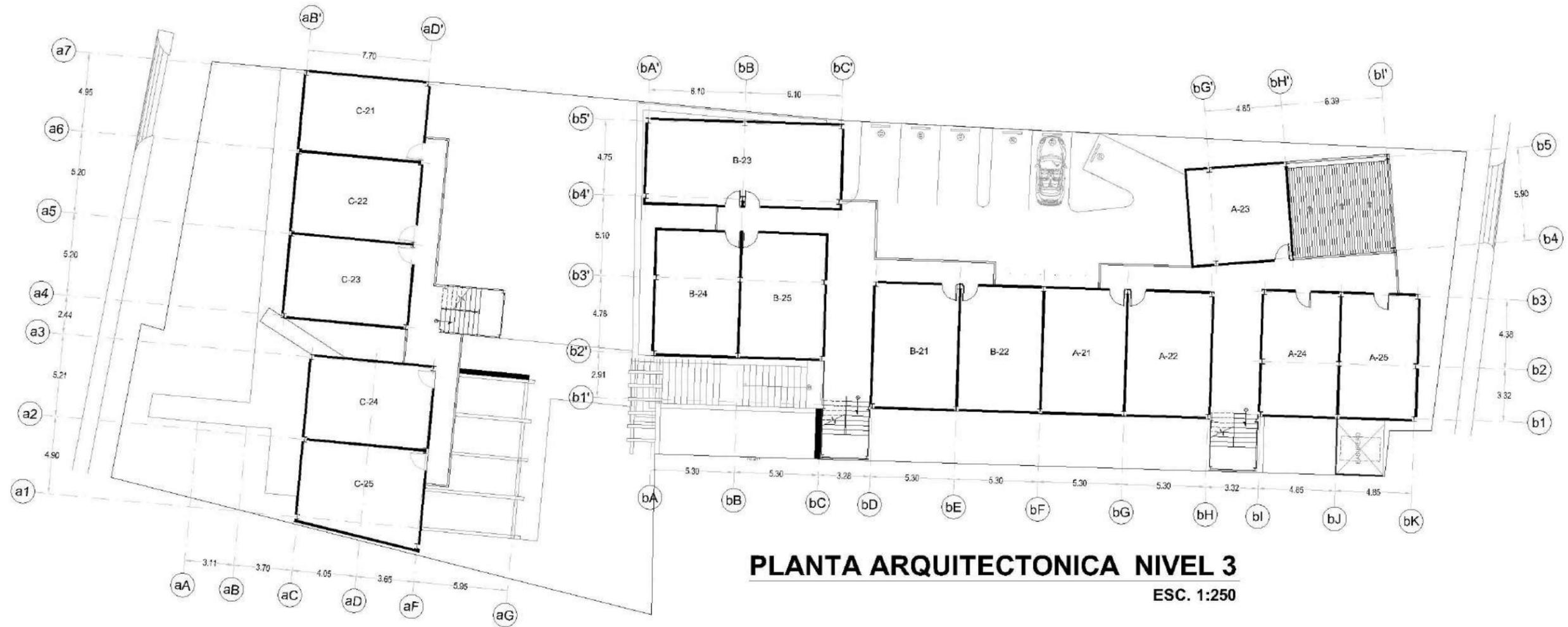
PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 2 - ZONA B
ESC. 1:200

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005



A
6/17

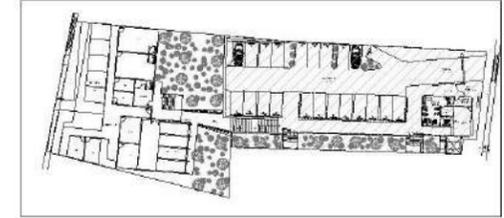


PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

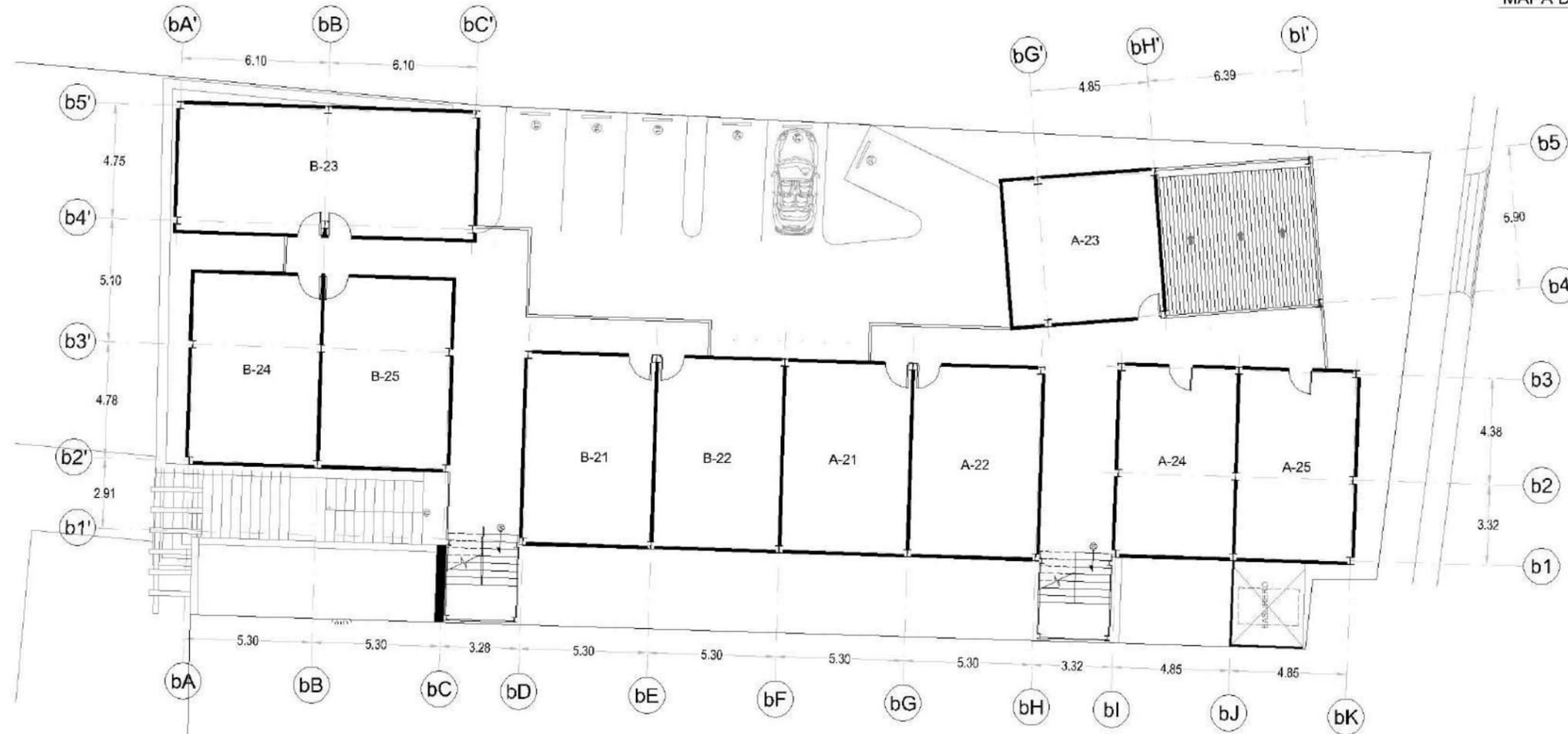
AGOSTO 2005

■ ■ ■ U C A

A
7/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3 - ZONA B

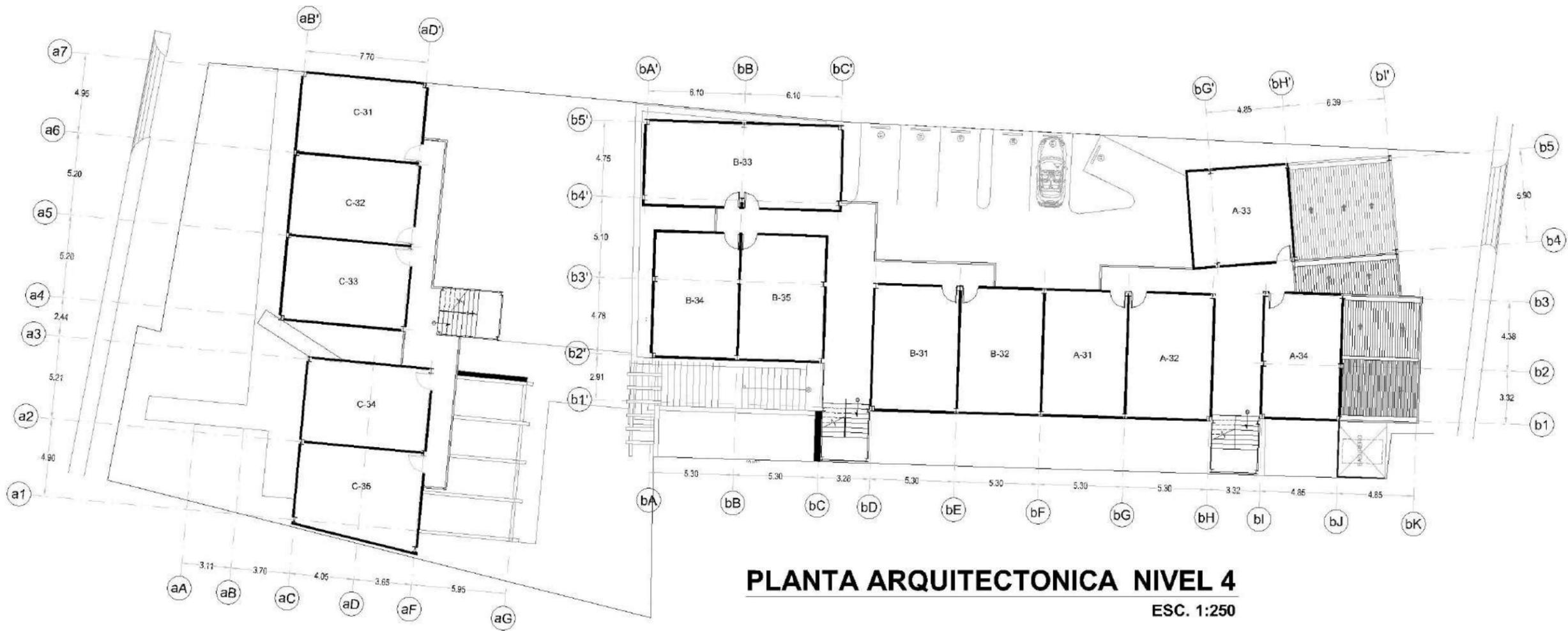
ESC. 1:200

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005



A
8/17



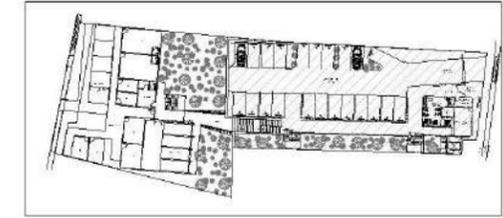
PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005

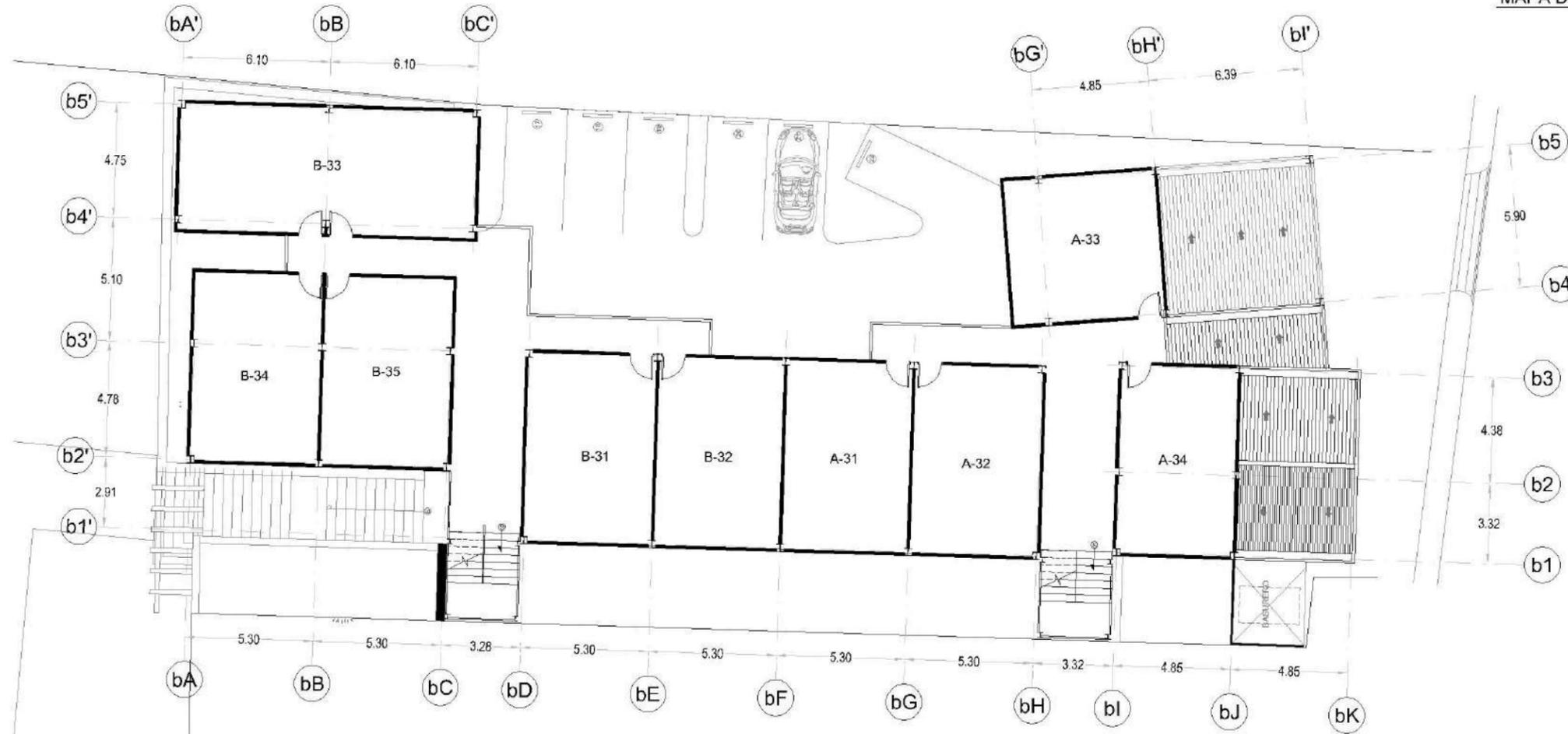


U C A

A
9/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 4 - ZONA B

ESC. 1:200

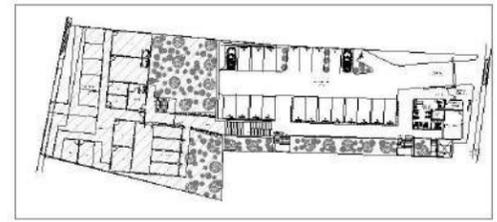
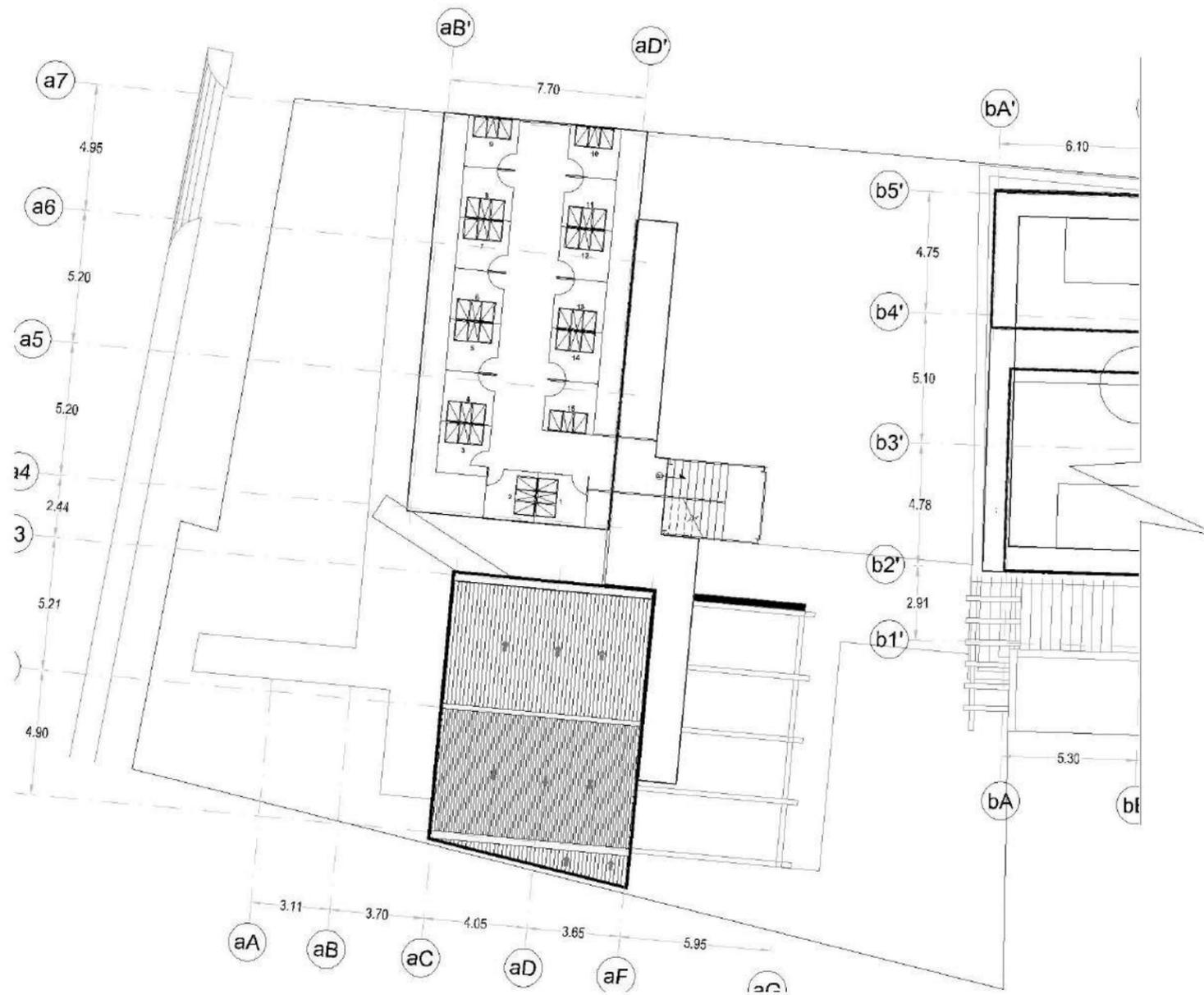
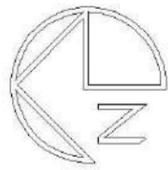
PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005



UCA

A
10/17



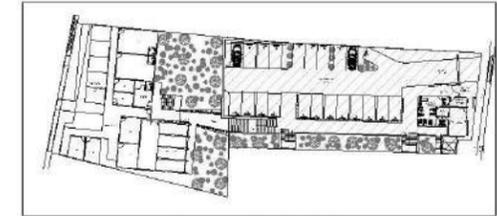
MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL TERRAZA ZONA A
ESC. 1:250

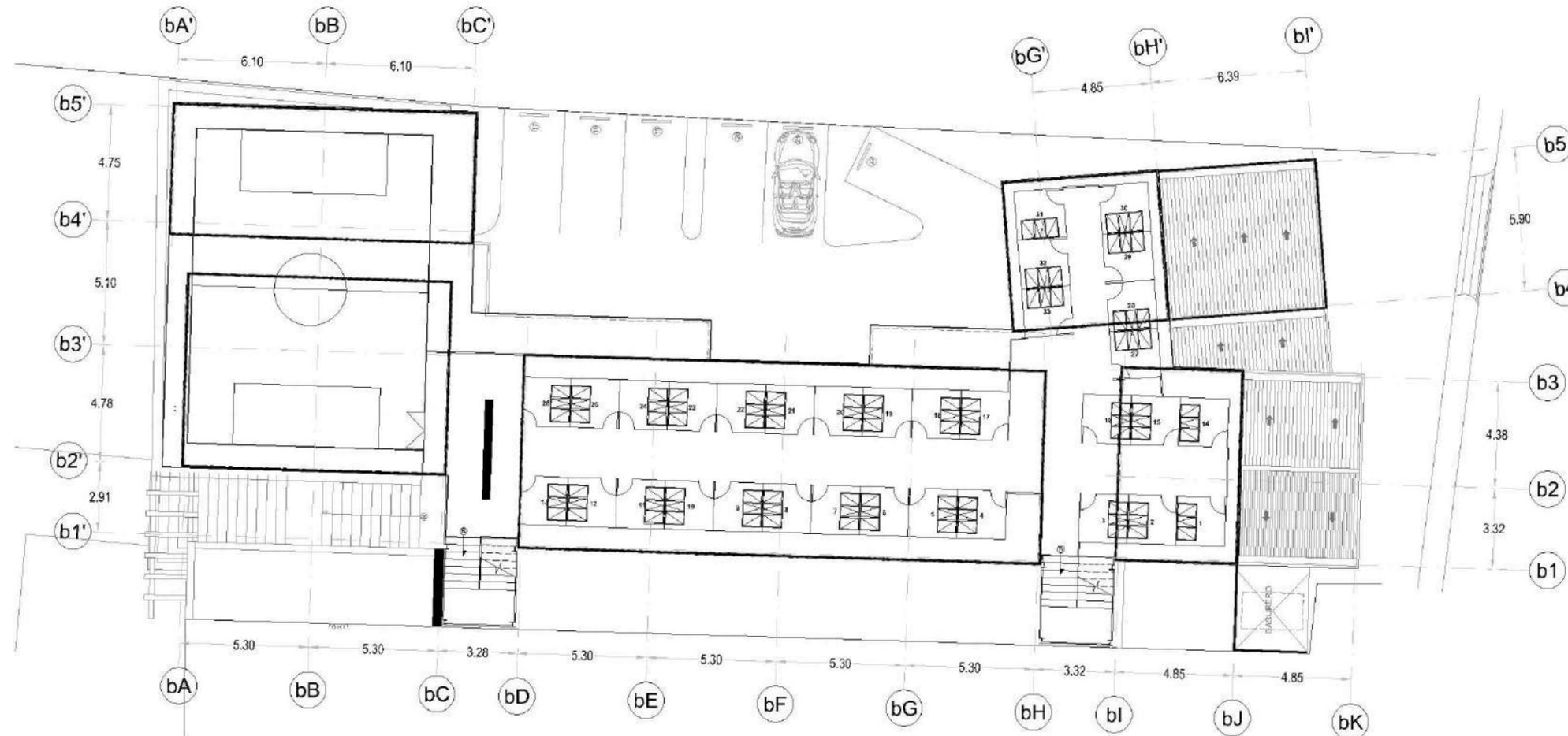
PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005
UCA

A
11/17



MAPA DE UBICACION
SIN ESCALA



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL TERRAZA - ZONA B

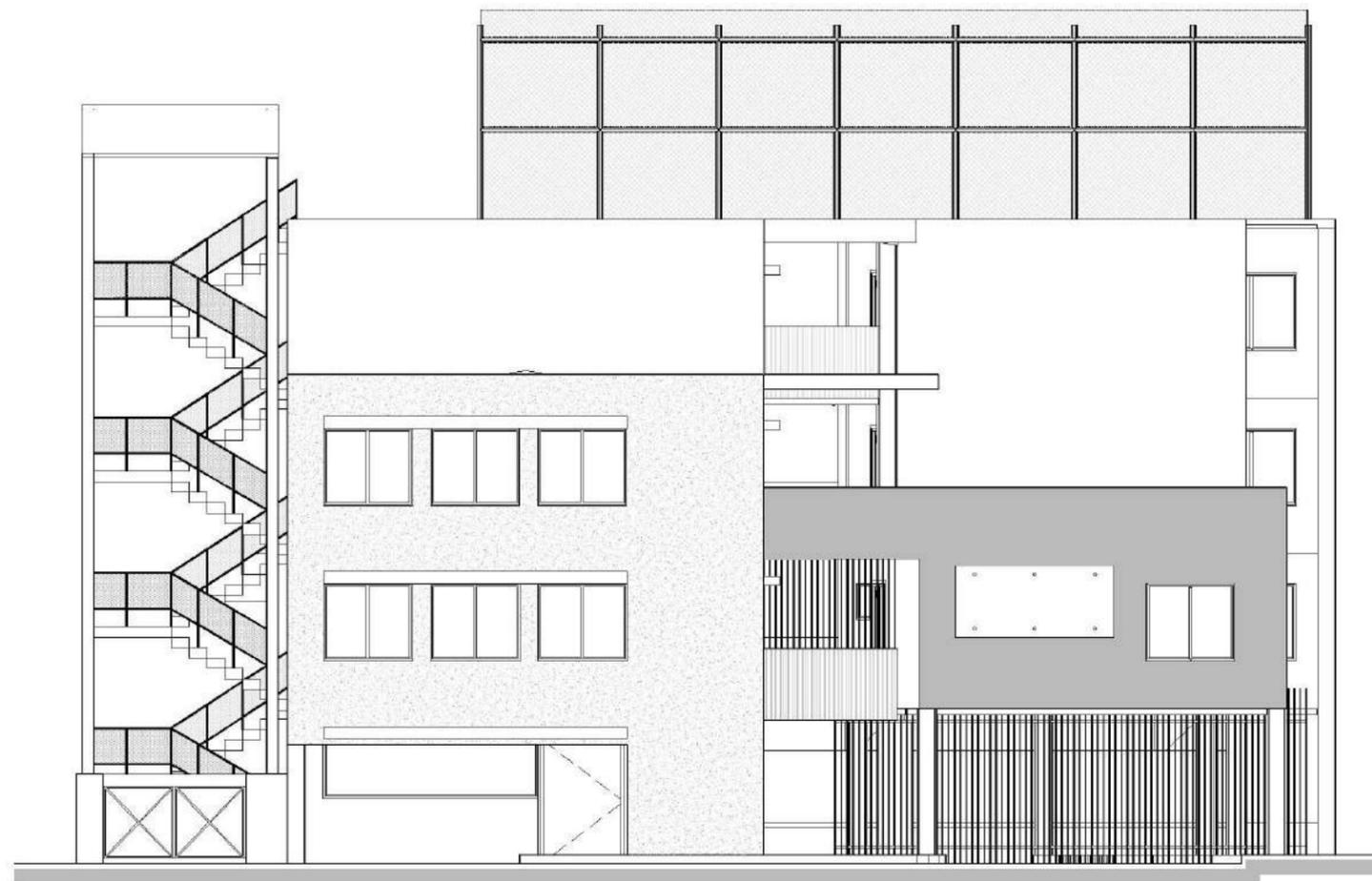
ESC. 1:200

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005

■ ■ ■ UCA

A
12/17



FACHADA 6a CALLE ORIENTE

ESC. 1:100

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005

■ ■ ■ U C A

A
13/17



FACHADA 4a CALLE ORIENTE

ESC. 1:100

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005
UCA

A
14/17



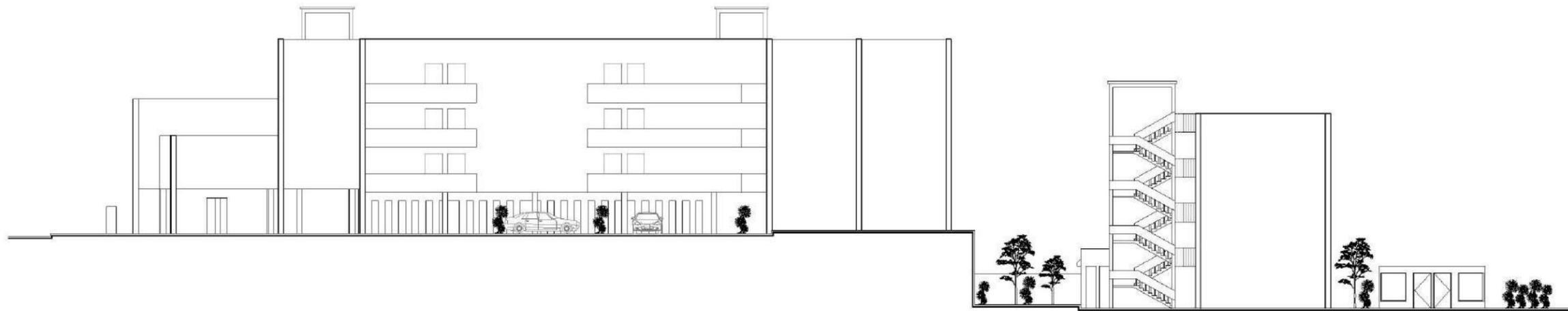
FACHADA TIPO INTERIOR

ESC. 1:100

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

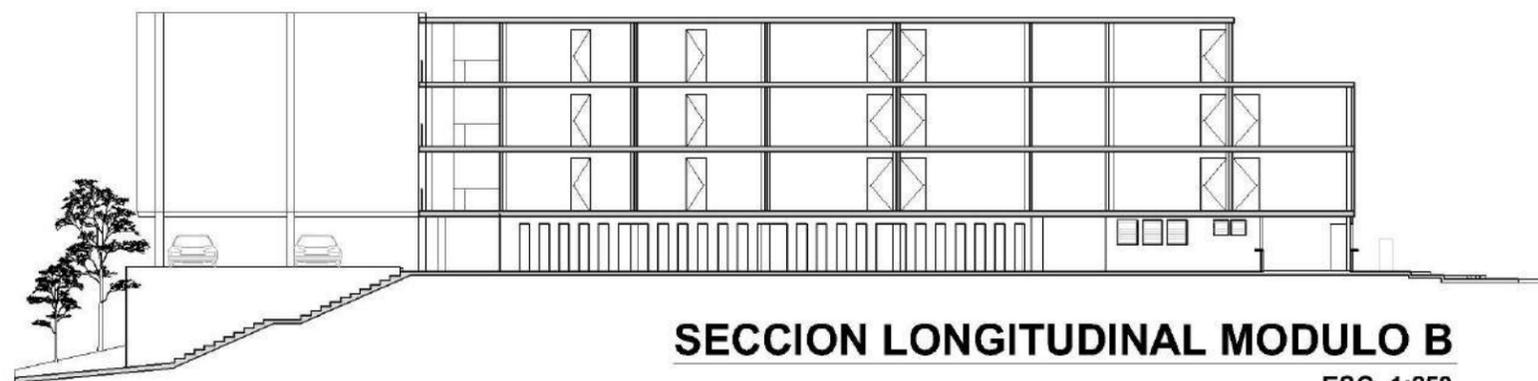
AGOSTO 2005
UCA

A
15/17



SECCION LONGITUDINAL DEL COMPLEJO

ESC. 1:250



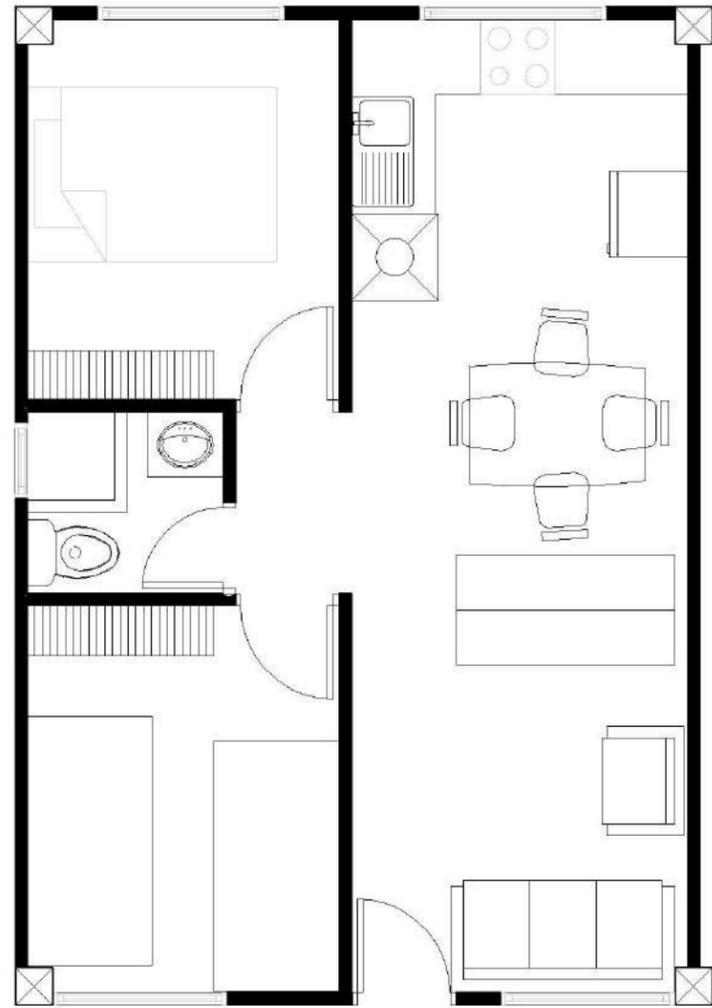
SECCION LONGITUDINAL MODULO B

ESC. 1:250

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

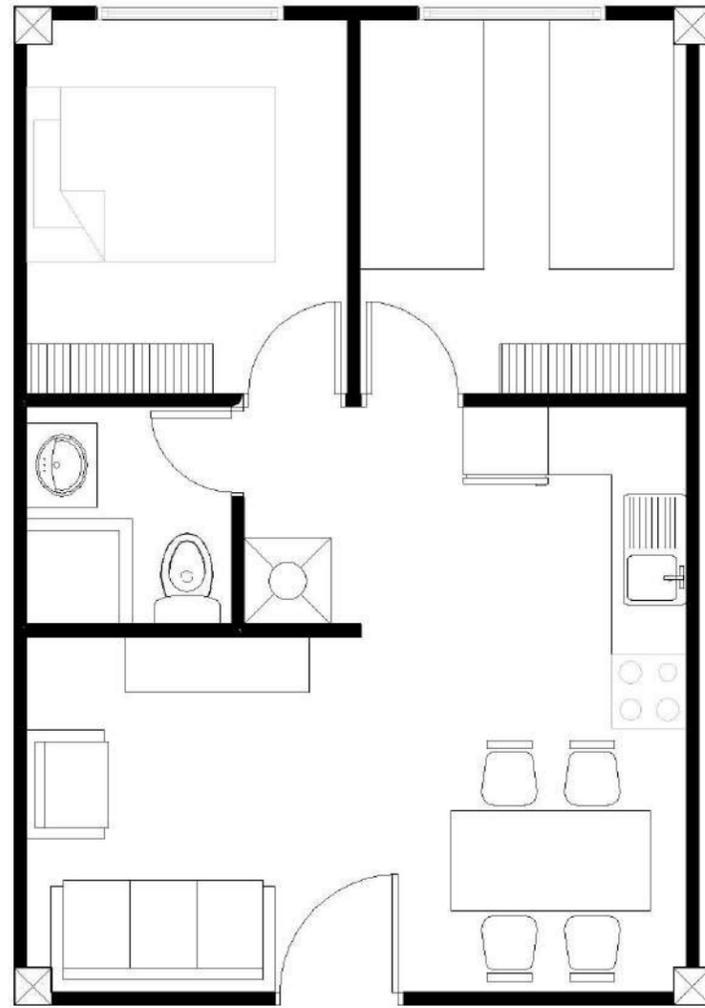
AGOSTO 2005
UCA

A
16/17



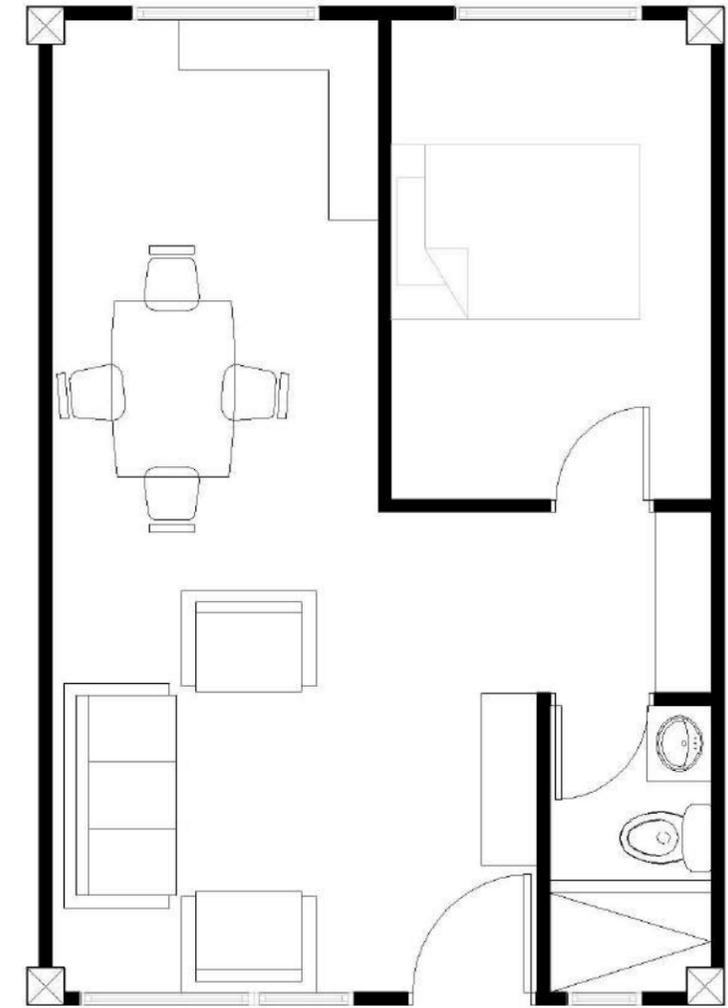
TIPOLOGIA DE VIVIENDA 1

ESC. 1:50



TIPOLOGIA DE VIVIENDA 2

ESC. 1:50



TIPOLOGIA DE VIVIENDA 3

ESC. 1:50

PROYECTO
REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

AGOSTO 2005
UCA

A
17/17

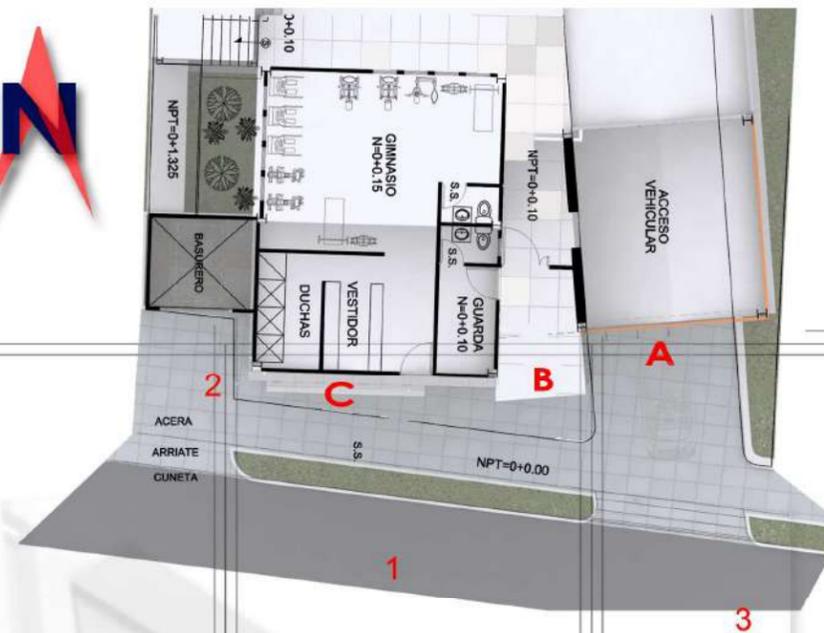
7. PROPUESTA ARQUITECTONICA

7.2 IMAGEN DEL PROYECTO

fachada 6 calle



3



A



B



C

s
e
l
i
e
s
d
e
t
a
l
i
e
s

COMPLEJO HABITACIONAL

PLANTA ARQUITECTONICA



1

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN



2

san esteban
complejo habitacional

el acceso sur, de composición sencilla, presenta una completa apertura hacia la calle de la amargura, convirtiendo así la estructura, en un elemento semi permeable a la percepción.

L-01
N

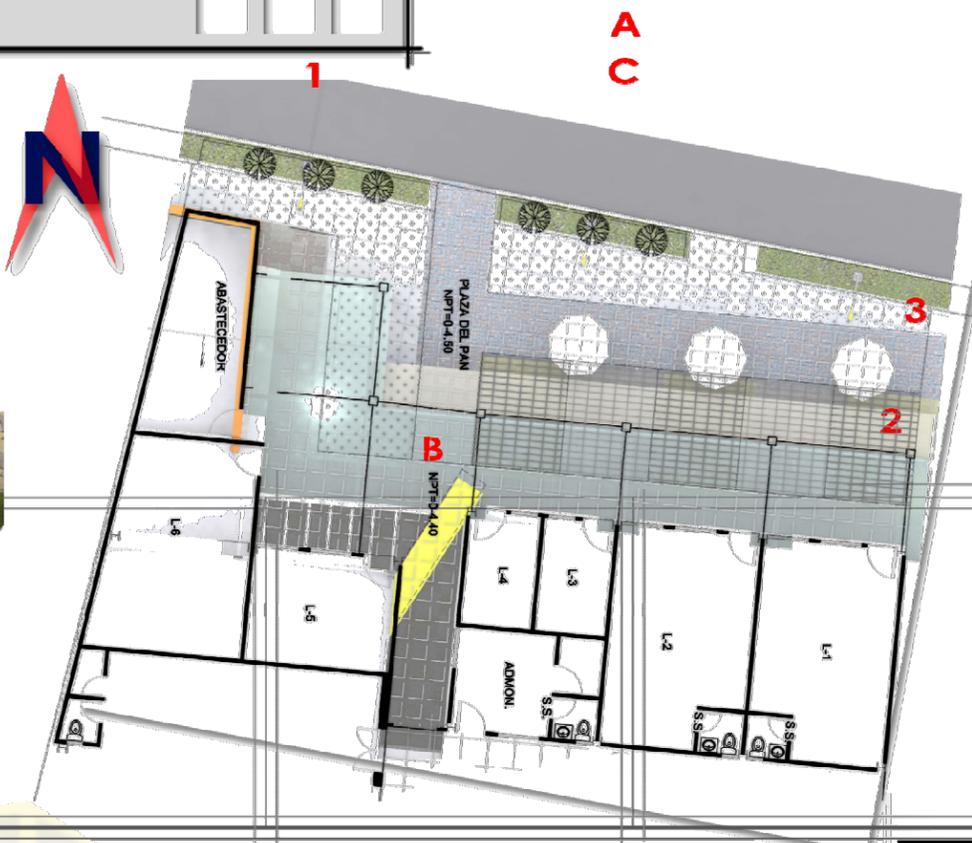


fachada 4 calle

PLAZA DEL PAN



1



PLANTA ARQUITECTONICA



A



B

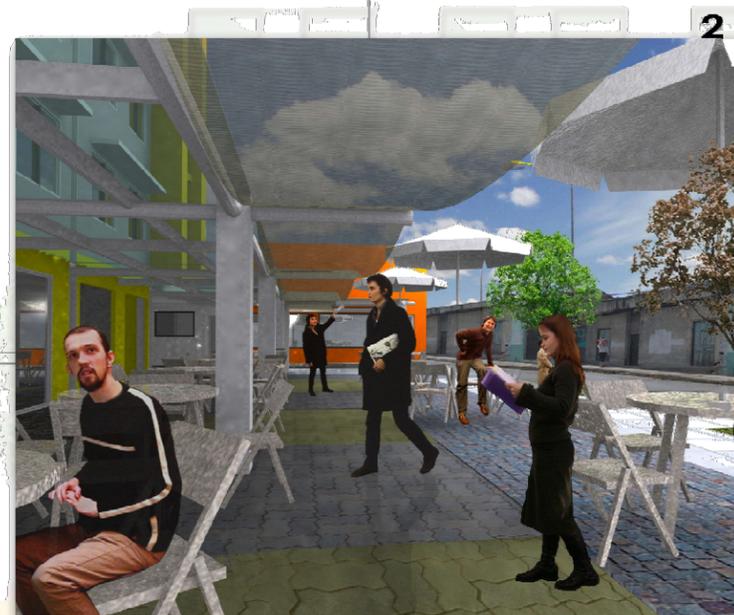


C

s
d
e
t
a
l
i
e
s

san
este
ban
complejo habitacional

la fachada de la 4 calle oriente posee un sentido comercial y conforma lo que se conoce como la PLAZA DEL PAN



2

ESPACIOS PUBLICOS



3

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-02
N



area verde

AREA VERDE RECREATIVA



1



PLANTA ARQUITECTONICA

efectuales



A



B



C

2



AREA VERDE ECOLOGICA

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

3



CASA COMUNAL

san esteban
complejo habitacional

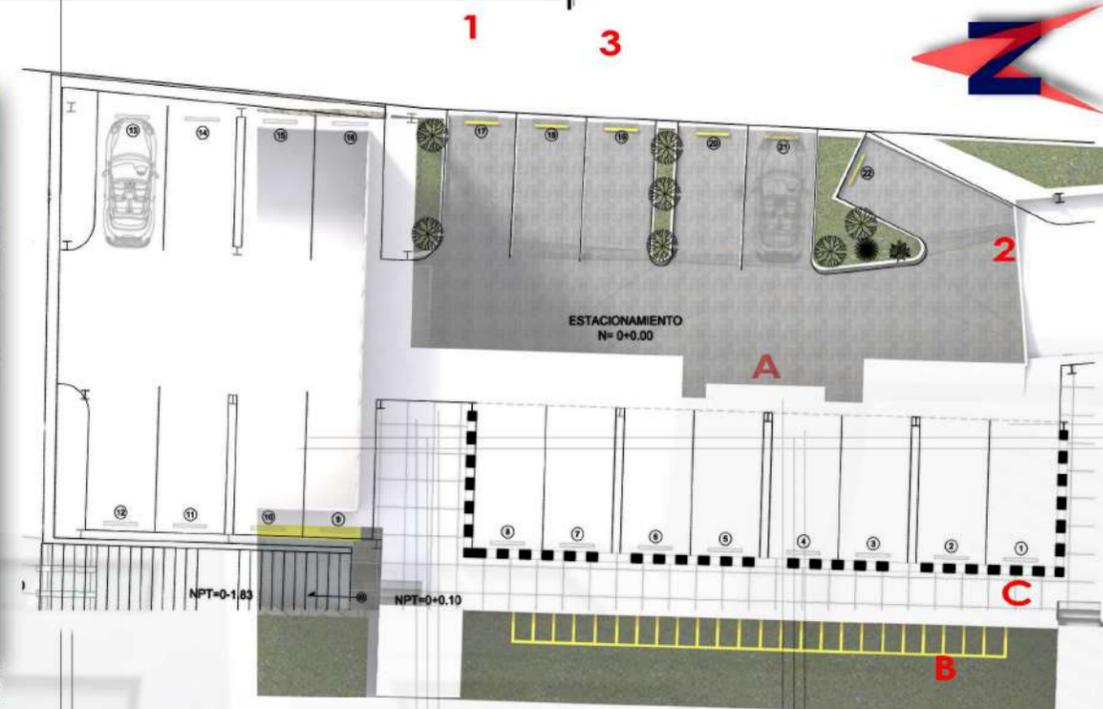
el area verde del proyecto
se divide en dos
area verde ecologica
area verde recreativa

L-03
N



estacionamiento

ESTACIONAMIENTO



A



B



C

PLANTA ARQUITECTONICA



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

ESPACIOS PRIVADOR



3

san esteban
complejo habitacional

el complejo habitacional cuenta con 24 estacionamientos para los usuarios; además de la función, este elemento se aprovecha para ventilar e iluminar el interior del complejo.

L-04
N

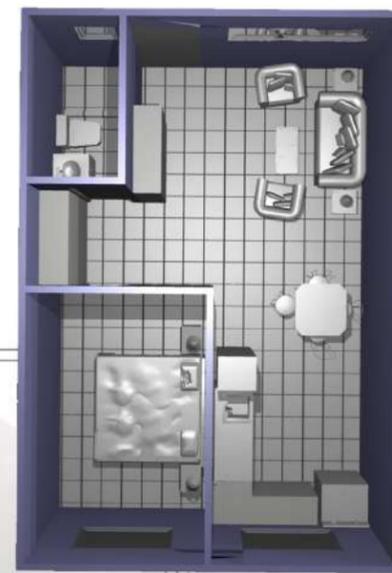
tipologia de apartamentos



tipologia 1



tipologia 2



tipologia 3



A

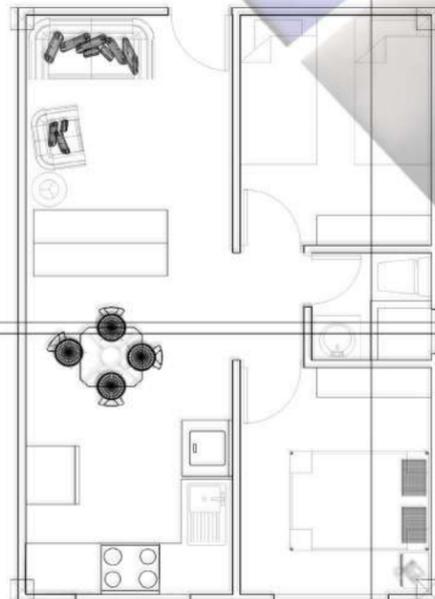


B

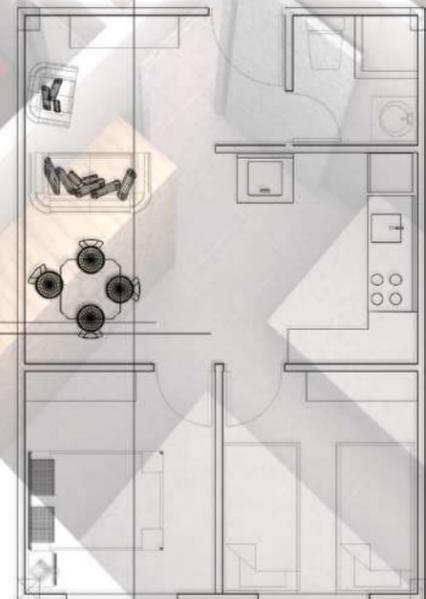


C

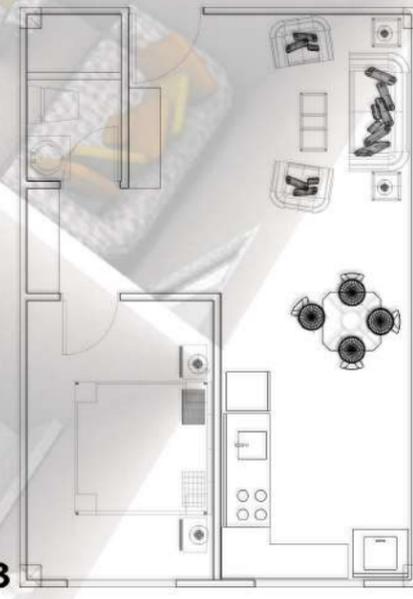
PASILLOS PEATONALES



1



2



3

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

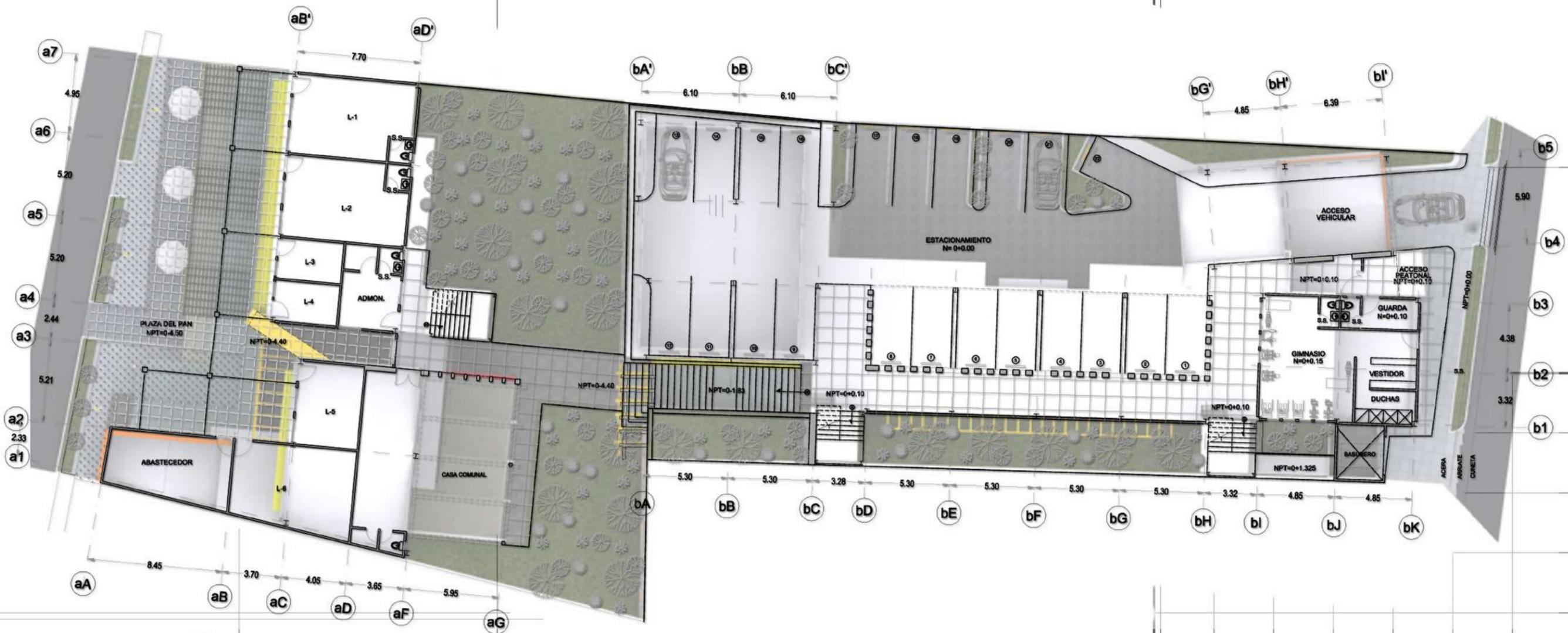
san esteban
conjunto habitacional

L-05
N

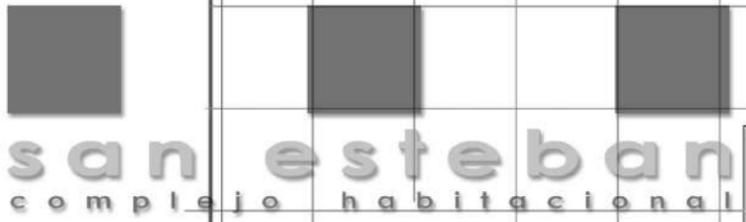
d e t a l l e s



conjunto planta



PLANTA ARQUITECTONICA



REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-06
N



conjunto elevaciones



san esteban
conjunto habitacional

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-07
N

plaza de la oración



PLAZA DE LA ORACION

PLANTA ARQUITECTONICA



A



B



C

d e t a l l e s



1



2



3

V I S T A S

san esteban
complejo habitacional

La plaza se concibe con la idea de brindar un espacio recreativo los fines de semana para la comunidad, generando cerramientos a los vehículos, esto mediante regulaciones establecidas por el gobierno local.

REACTIVACION DE VIVIENDA
BARRIO SAN ESTEBAN

L-08
N



7.3 COSTOS

ANALISIS DE COSTO								
COMPLEJO HABITACIONAL SAN ESTEBAN								
CLAVE	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	P.U.	SUBTOTAL	TOTAL	%	
1.00	OBRAS DE TERRACERIA	1562	M3	\$10.45	\$16,322.90	\$16,322.90	1.22%	
2.00	OBRAS DE PROTECCION	43.79	ML	\$780.00	\$34,156.20	\$34,156.20	2.54%	
3.00	FUNDACIONES					\$60,750.00	4.53%	
3.01	SOLERAS DE FUNDACION	45	M3	\$550.00	\$24,750.00			
3.02	ZAPTAS PARA COLUMNAS	72	M3	\$500.00	\$36,000.00			
4.00	ESTRUCTURA							
4.01	COLUMNAS DE ACERO LAMINADO	840	ML	\$281.00	\$236,040.00	\$640,680.00	47.73%	
4.02	VIGAS DE ACERO LAMINADO	1440	ML	\$281.00	\$404,640.00			
5.00	LOSAS	2931	M2	\$27.50	\$80,602.50	\$80,602.50	6.01%	
6.00	PAREDES DE BLOQUE DE CONCRETO	3328.59	M2	\$26.50	\$88,207.64	\$88,207.64	6.57%	
7.00	DETALLES LMIANOS	1	S.G.	\$4,500.00	\$4,500.00	\$4,500.00	0.34%	
8.00	TECHOS DE LAMINA + ESTRUCTURA	230	M2	\$37.00	\$8,510.00	\$8,510.00	0.63%	
9.00	INSTALACIONES HIDRAULICAS							
	AGUAS LLUVIAS	1	S.G.	\$15,455.00	\$15,455.00	\$54,908.00	4.09%	
	AGUAS NEGRAS	1	S.G.	\$32,873.00	\$32,873.00			
	AGUA POTABLE	1	S.G.	\$6,580.00	\$6,580.00			
10.00	INSTALACIONES ELECTRICAS (15% DEL VALOR DE LA OBRA)	1	S.G.	\$183,750.00	\$183,750.00	\$183,750.00	13.69%	
11.00	PISOS	3804	M2	\$23.00	\$87,492.00	\$87,492.00	6.52%	
12.00	VENTANAS	325	M2	\$55.00	\$17,875.00	\$17,875.00	1.33%	
13.00	PUERTAS	66	UNIDAD	\$120.00	\$7,920.00	\$7,920.00	0.59%	
14.00	ACABADOS GENERALES EN PARED	6656	M2	\$8.50	\$56,576.00	\$56,576.00	4.22%	
						\$1,342,250.24	\$1,342,250.24	100.00%
	AREA DEL TERRENO	1970		TERRENO	239000.4			
	AREA CONSTRUIDA	4901		TOTAL DIRECTO	\$1,581,250.64			
	VALOR POR M2 DE CONSTRUCCION	\$322.64						
	AREA TIPO DE APARTAMENTOS	40						
	VALOR DE APROXIMADO POR UNIDAD HABITACIONAL	\$12,905.53						
	VALOR APROXIMADO DE LOCAL COMERCIAL	\$9,033.87						

Tabla 7.3.1 Análisis de costos

Fuente: Propia

Año: 2005

EL COSTO DIRECTO.

El área del terreno es de 1970 m² y el precio de la tierra para el barrio San Esteban es aproximadamente \$121.32.00 por metro cuadrado es decir el valor de la tierra es de \$239,000.04, a esto se le agrega el costo directo del proyecto que es de \$1, 342,250.24 y se obtiene \$1, 581,250.64 como un aproximado del total directo del proyecto.

EL PRCIO DE LA UNIDAD HABITACIONAL.

Se han diseñado unidades habitacionales de 40m² y el proyecto en su totalidad posee 4901 m² de construcción, si dividimos el total directo del proyecto entre el total de metros cuadrados de construcción nos dará el valor prorrateado por metro, es decir \$322.64 por 40m² da como resultado \$12,905.53 dólares el valor directo por unidad habitacional.

EL PRCIO DE LOS LOCALES COMERCIALES

Se promedian 28m² por local comercial aproximadamente, el valor del m² para vivienda es \$322.64, a esto le incrementamos un 30% debido al tipo de rubro y resulta \$419.43 por m², es decir cada local de 28m² constara alrededor de \$11,744.04 de los cuales el proyecto absorbía sin el incremento \$9,033.87, esta diferencia de \$2,710.17 x7 (numero de locales comerciales) devuelve al proyecto un total de \$18,971.79

BIBLIOGRAFÍA

1. <http://www.pgualc.org> Programa de Gestión Urbana, Coordinación Regional para América Latina y El Caribe PGU-ALC
2. <http://www.valencia2015.org> Plan estratégico de Valencia “Valencia 20015”
3. <http://www.archi.fr/SIRCHAL/seminair> Revitalización de la Vivienda en el centro Histórico de Barranquilla.
4. <http://www.fundasal.org.sv/> Misión y Visión de la institución.
5. [FUNDASAL, 2004a p.4] La Carta Urbana No. 111, Fundación Salvadoreña para el Desarrollo de Vivienda Mínima, Enero-Febrero 2004
6. [FUNDASAL, 2004b] Propuesta Al Consejo Municipal de la Alcaldía de San Salvador. Rescate de la Función Habitacional Del Centro Histórico De San Salvador, noviembre 2004
7. [Serrarlos y Reyes, 2002] Juan francisco serrarlos, Carlos Humberto reyes. Identificación de viviendas y lotes vacantes en el Centro Histórico de San Salvador, FUNDASAL, 2002.
8. Alcaldía Municipal de San Salvador, OPAMSS. Mario Lungo (Coordinador) [1999] Plan de Rescate del Centro Histórico de San Salvador. San Salvador. El Salvador
9. Anaya Villena, Francisco, G. Y. León de Anaya, A. A. Salazar [2001] Valoraciones de Residir en una Vivienda en Altura entre las Familias Residentes en el Centro Histórico de San Salvador. FUNDASAL. Ciudad Delgado. El Salvador.
10. Anaya Villena, Francisco, G. Y. León de Anaya, J. B. Velásquez [2000] Estudio de Mercadeo para determinar la Demanda de Proyectos Habitacionales en el Centro Histórico de San Salvador. FUNDASAL. Ciudad Delgado. El Salvador.
11. Browning, David [1998] El Salvador, La Tierra y El Hombre. Ed. Biblioteca Popular. 4ª Edición. San Salvador el Salvador. Dirección de Publicaciones e Impresos, 1998.
12. Cruz H., Monserrat G.; G. A. Milán. [1999] Diseño de los Espacios Públicos del Proyecto “Calle Arce”. Trabajo de Graduación presentado para optar al grado de Arquitecto en la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”. San Salvador, El Salvador.
13. Fuentes, P. [2001] Síntesis del Plan Estratégico PLAMADUR-AMSA. La Casa de Todos No 7. Cuadernos del Departamento de Organización del Espacio. Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”. San Salvador, El Salvador
14. Herodier, Gustavo [1997] San Salvador, el esplendor de una ciudad 1880-1930. ASESUIZA y Fundación María Escalón de Núñez, impreso por Trade Litho, Inc. Florida USA.
15. Lungo, Mario [2000] La Tierra Urbana. UCA Editores. San Salvador, El Salvador.
16. Lungo, Mario [2004] Grandes Proyectos Urbanos, UCA Editores. San Salvador, El Salvador
17. Merino, Manuel Edgardo [2002] Reciclaje de Vivienda en el Centro Histórico de San Salvador. Trabajo de graduación presentado para optar al grado de Arquitecto en la Universidad Centroamericana “José Simeón Cañas”. San Salvador, El Salvador
18. OPAMSS [1997] Plan de Rescate del Centro Ciudad (PRCC) PLAMADUR. San Salvador, El Salvador
19. Serrarlos, Juan Francisco [2002] Los Actores Sociales: expectativas y reflexiones en torno a la intervención habitacional en el Centro Histórico de San Salvador. FUNDASAL. Ciudad Delgado. El Salvador.