

Por tal razón se dividirá el sector comercial y las áreas aledañas a este en cuadrantes para establecer sus ventajas y desventajas de cada uno de ellos y así, poder definir cual es el mas adecuado para trabajar la propuesta

Criterios Para Definir Vocación De Los Usos Por Cuadrante.

En cada cuadrante se estudiará la topografía, la accesibilidad, la tenencia de la tierra, el valor de la tierra, el área por lote, el tipo de uso existente en el lugar, las localizaciones de los estratos poblacionales y la cercanía al sector comercial central de la ciudad.

La división del área en cuadrantes no solo se circunscribe al sector comercial central, sino que se tomó un radio de cuatro cuadradas a partir del centro de la ciudad, cuyos límites se describen a continuación, al norte el límite será el "by pass", al sur el límite es la 7ª calle, al oriente es la 7ª avenida, al poniente es la 10ª avenida, el centro del área será la intersección de la Av. 2 de abril y la calle Ramón Flores(ver plano # 28).

CUADRANTE # 1.

El cuadrante #1 está ubicado en la parte norponiente del centro de la ciudad, está compuesto por veinticinco manzanas y sus límites son: al norte el límite es el "by pass", al sur la calle General Ramón Flores, al oriente la Av. 2 de Abril, al poniente la 10ª

avenida. A continuación se presentan cada una de las variables a tomar para nuestro estudio:

Topografía.

La topografía de este cuadrante es irregular en algunos sectores del mismo, en la parte norte y en la parte poniente las pendientes oscilan entre el 5% y el 10% por ciento (ver plano topográfico de la ciudad), por lo que podemos decir que la topografía no sería una condicionante para trasladar algún uso a este lugar de los inmersos en el S.C.C.

Accesibilidad.

El cuadrante tiene acceso directo por el "by pass" en el lado norte del mismo, en las otras direcciones el acceso es restringido, por la vecindad con los demás cuadrantes por lo que es difícil el acceso a este lugar por estos rumbos por el sistema de señalización que posee la ciudad.

Tenencia de la tierra.

La tenencia de la tierra en este cuadrante es pública (el parque y los terrenos municipales ubicados en el centro de la ciudad), y los privados que son el resto de los terrenos, se han dividido en terrenos particulares arrendados y los no arrendados, por terrenos arrendados nos referimos a las propiedades en las cuales existen mesones ó apartamentos de alquiler (ver plano # 32).

Valor de la tierra.

El valor de la tierra es de importancia para nuestro estudio, ya que con este se conoce la plusvalía del cuadrante y el poder adquisitivo de terrenos de parte de la población en las diferentes zonas del S.C.C. etc. El valor de la vara cuadrada de terreno en este cuadrante es de tres precios en la parte perteneciente al S.C.C. el valor de la vara cuadrada es de ¢400.00 en la parte poniente del cuadrante el valor de la vara cuadrada oscila entre los ¢150.00 y los ¢200.00 según los terrenos se alejen del "by pass", en la parte norte del cuadrante el valor de la vara cuadrada de terreno es de ¢550.00 esto es por la cercanía al "by pass".

Área de lote.

El área de lote de este cuadrante varía desde los 90.00mts.² hasta los 870.00 mts.² esta variación se debe a que los fraccionamientos de los lotes son irregulares y las manzanas pertenecen a pocas personas, en contraste con los fraccionamientos recientes ubicados al poniente del cuadrante, en los cuales el área de lote promedio es de 75.00 mts.², otra de las causas es que en el cuadrante existe gran cantidad de mesones donde los lotes han sido fraccionados para su arrendamiento.

Uso de suelo.

El uso de suelo del cuadrante #1 es variado ya que existe uso comercial en el S.C.C., uso vivienda en la mayoría del cuadrante, uso institucional y de servicios(ver plano # 8).

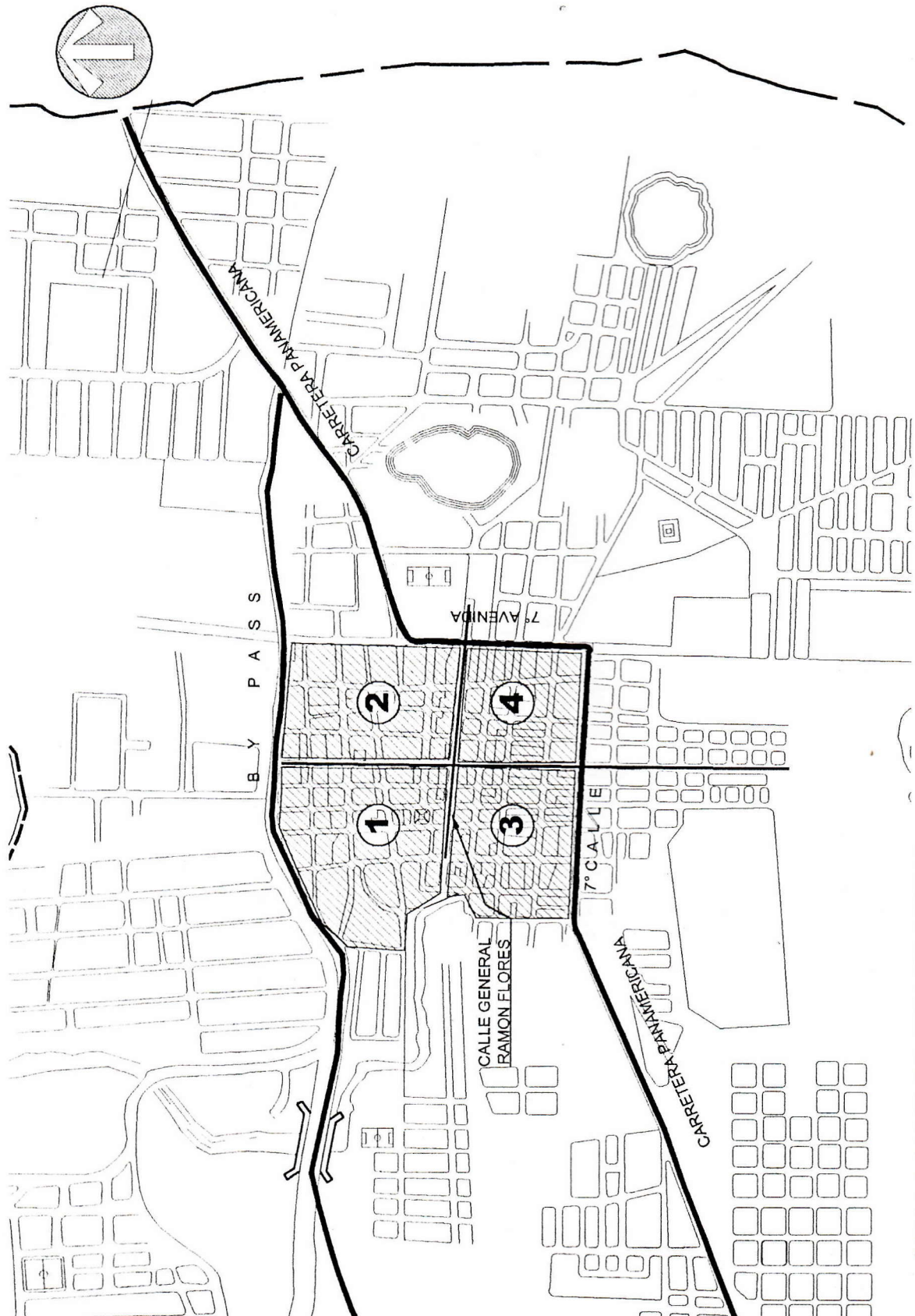
Cercanía al S. C. C.

La cercanía del cuadrante #1 al S. C. C. es importante para su funcionamiento ya que la distancia que existe entre este y los centros de población, facilitará el buen desempeño de las actividades urbanas de los mismos, el cuadrante #1 tiene inmerso en él una parte del S. C. C. la distancia máxima que el usuario debe caminar es de 400.00 mts.

**Los demás cuadrantes (2,3,4), se resumen en el siguiente cuadro.*

**CUADRO DESCRIPTIVO DE LA SITUACION ACTUAL
DE LOS CUADRANTES QUE FORMAN EL S. C. C. Y AREAS ALEDAÑAS.**

CRITERIO	CARACTERISTICA	CUADRANTE 1	CUADRANTE 2	CUADRANTE 3	CUADRANTE 4
TOPOGRAFICO	PENDIENTES				
	0 % - 10 %	»		*	*
	10% - 20 %				
TENENCIA DE TIERRA	20%- 40 %		*		
	PUBLICA	*	*		
	NO ARRENDADA	*	*	*	*
VALOR DE LA TIERRA	ARRENDAMIENTO	*	*	*	*
	400-550 Colones	*	*		
	350-400 Colones		*	*	*
CERCANIA AL S.C.C.	180-350Colones	*			
	200 Mts.	*	*		
	400 Mts				*
AREA DE LOTE	600 Mts.			*	
	95.00-2,860.00 mt2		*		
	90.00-870.00 mt2	*		*	*
ACCESIBILIDAD	60.00-100.00 mt2				
	BUENA	*	*		
	REGULAR				*
USO DE SUELO	MALA			*	
	PREDOMINIO USO		*		
	VARIOS USOS	*			
	TODOS LOS USOS			*	*



UBICACION DE CUADRANTES

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CUIDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO
UBICACION DE CUADRANTES

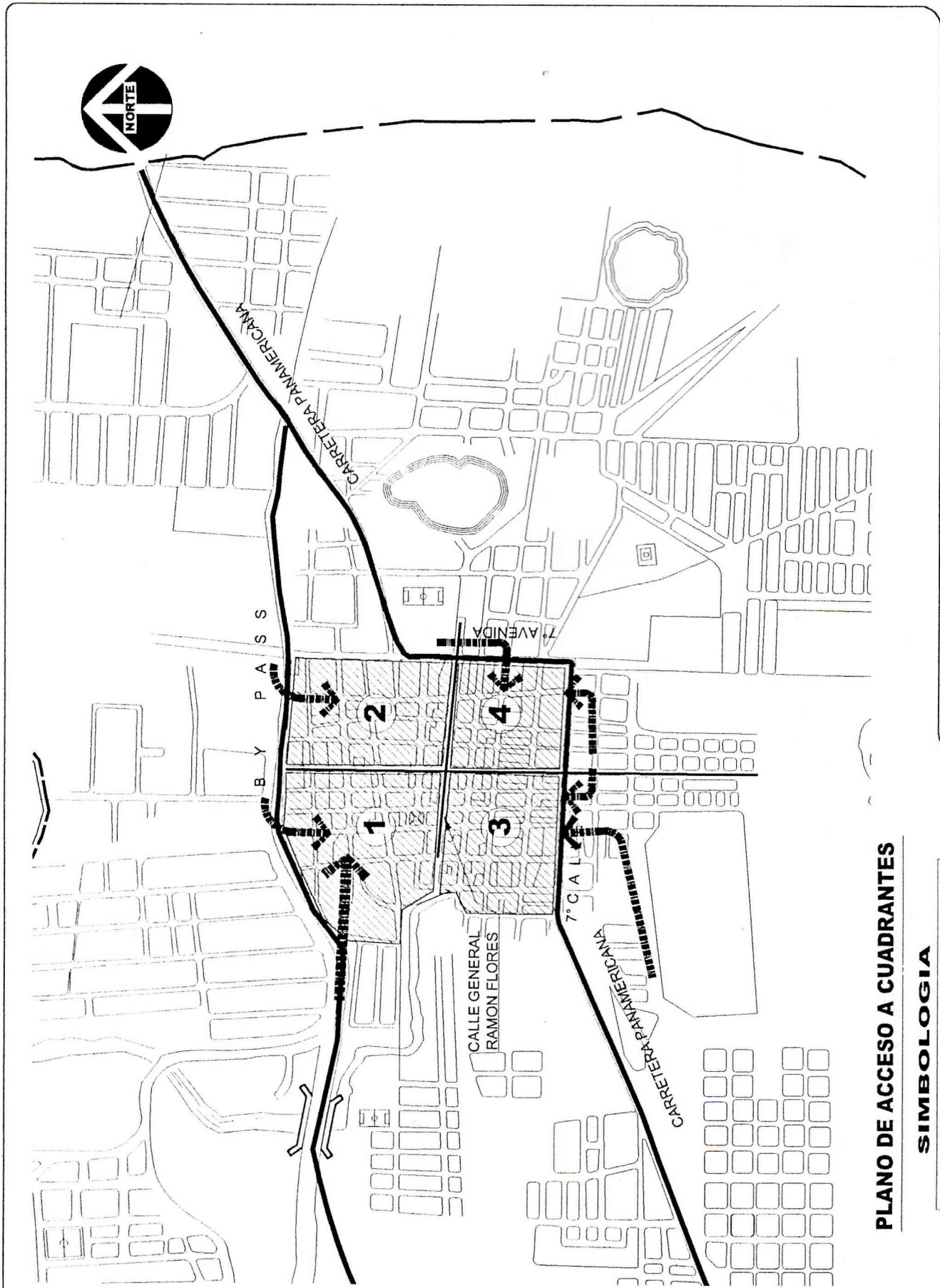
PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

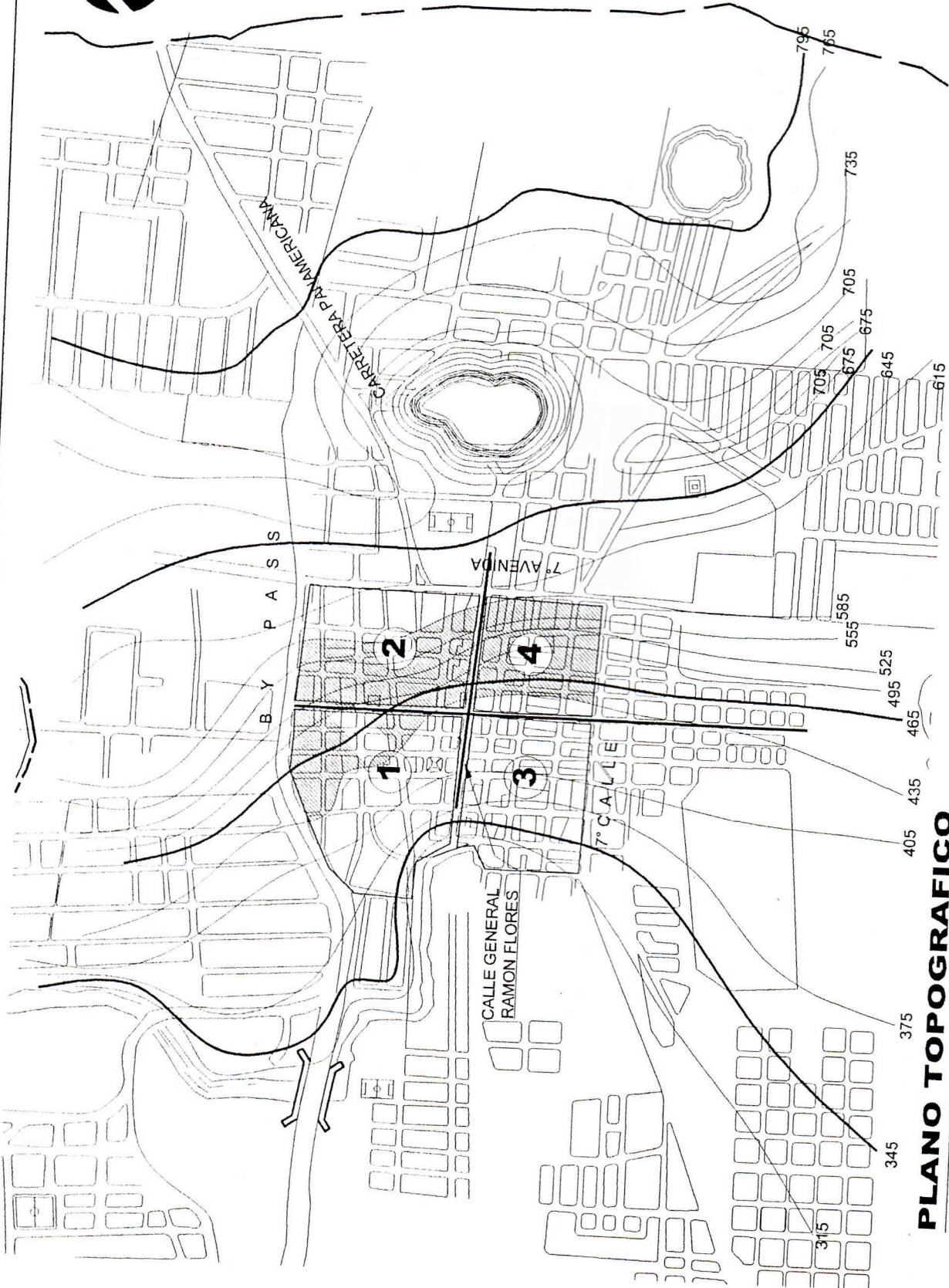
ESCALA
1:50000
FECHA
19/07/00

SIMBOLOGIA



PLANO DE ACCESO A CUADRANTES





PLANO TOPOGRAFICO

SIMBOLOGIA

PENDIENTES HASTA 35 %



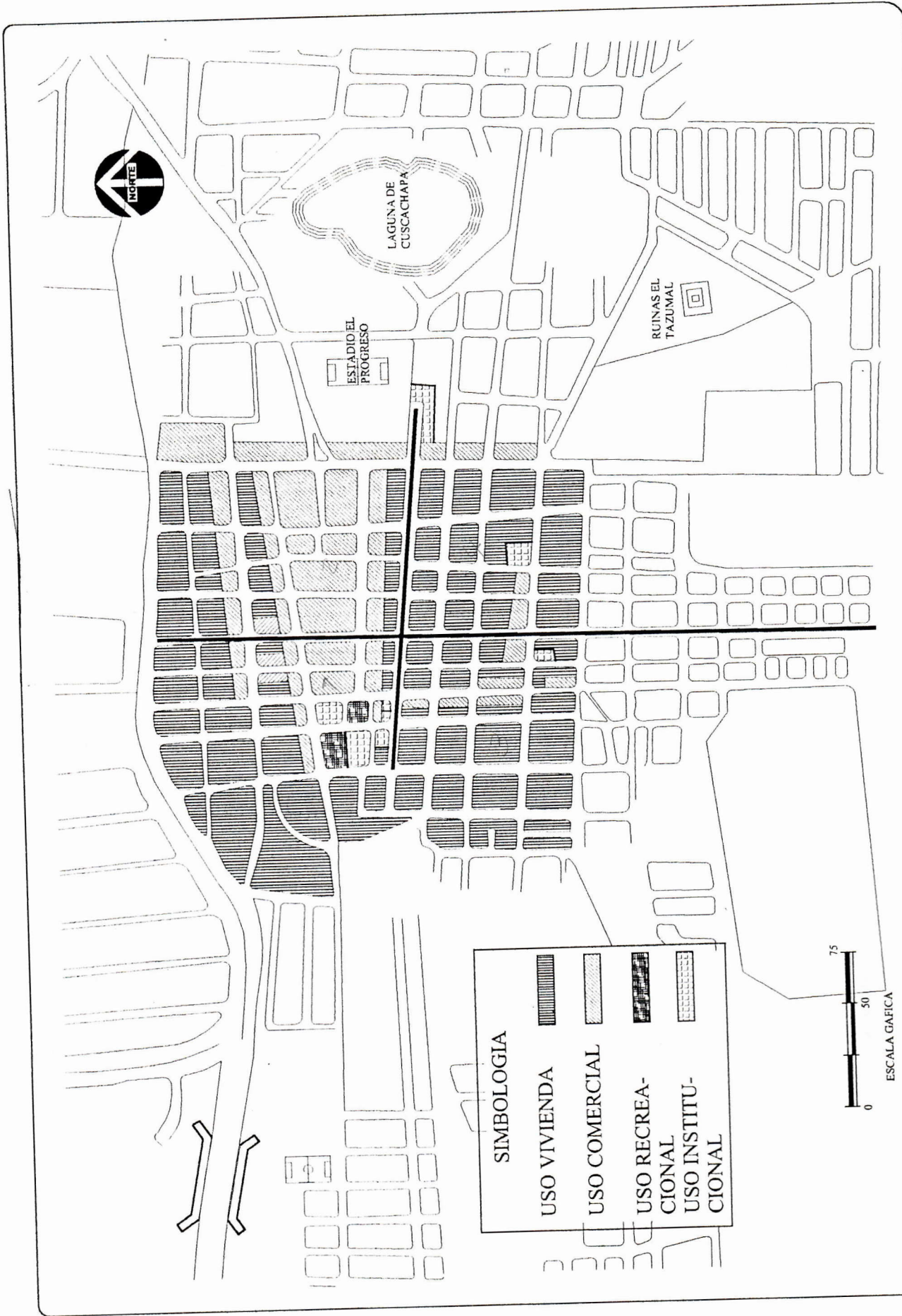
**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO

PLANO TOPOGRAFICO

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
1:50000
FECHA
1970.7/00



SIMBOLOGIA

- USO VIVIENDA
- USO COMERCIAL
- USO RECREACIONAL
- USO INSTITUCIONAL



ESCALA GRAFICA

CHALCHUAPA
SECTOR COMERCIAL CENTRAL

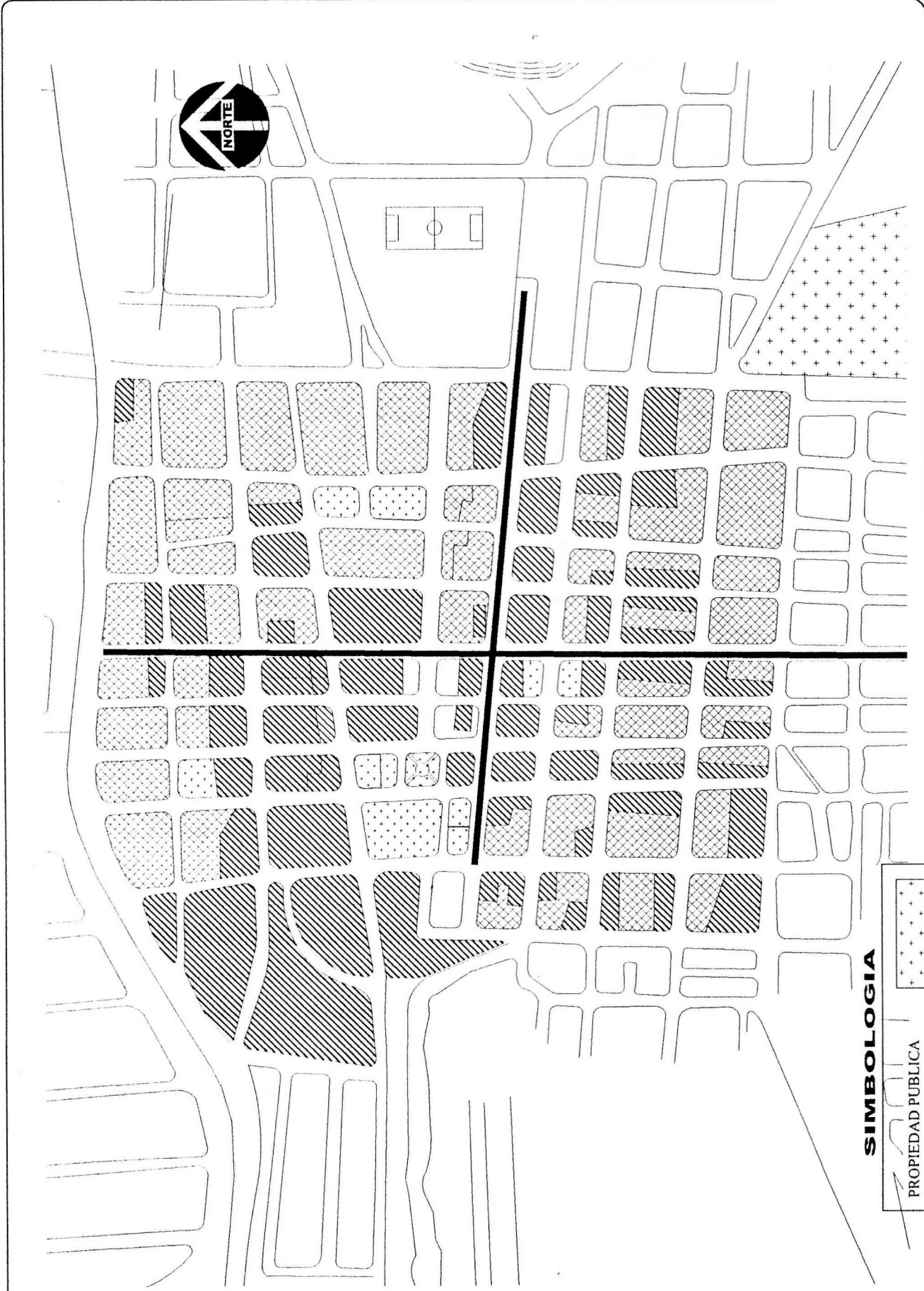
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO: Prop. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO: PLANO DE USO DE SUELO POR CUADRANTE

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
FECHA
14/4/00



SIMBOLOGIA

PROPIEDAD PUBLICA	
PROPIEDAD PRIVADA NO ARRENDADA	
PROPIEDAD PRIVADA ARRENDADA	

3.1.6 INSTRUMENTO EVALUADOR DE CRITERIOS DEFINIDORES DE LA VOCACIÓN DE LOS TERRENOS ESTUDIADOS.

A cada uno de los criterios anteriormente descritos se le ha asignado un valor, los cuales son:

- 1. Condición desfavorable*
- 2. Condición Media.*
- 3. Condición Optima.*

Topografía.

Las características topográficas definirán el valor de acuerdo al tipo de pendiente existente en cada cuadrante por lo que a las pendientes menores se les determinara un valor alto; a las pendientes intermedias se le dará un valor intermedio; a las pendientes altas se les dará un valor menor.

Cabe mencionar que en el cuadro de evaluación se presentan los promedios de las pendientes existentes por cuadrante ya que en las descripciones hechas se establecieron en forma puntual, por lo que a continuación se establecen los rangos promedios y sus respectivos valores.

Rangos de pendientes.

Valor.

0%-----10%

3

10%-----20%

2

20%-----40%

1

Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra se a dividido en dos categorías, la primera es la pública y la segunda es la privada que se subdivide en arrendada y no arrendada; el método empleado para evaluarlos es el mismo, la asignación de uno, dos, tres, según sea la existencia del tipo de propiedad en el cuadrante en estudio y se le asignará un valor de estos, al tipo de propiedad que tenga el mayor porcentaje, por ejemplo en el primer cuadrante existen tres tipos de porcentajes que son:

Pública con un 10%, inmuebles en arrendamiento con 50% y los no arrendados con 40%; el valor mayor que es de tres se le asignara al porcentaje mayor (tierra arrendada), por la razón de que es el tipo de terreno propicio para ser sometido a cambios del tipo de usos en ellos, en los otros casos a la tierra que no es arrendada pero es privada, se le asignara el valor de dos por ser una tierra que puede cambiar de uso, con un poco de dificultad y a la tierra que es propiedad pública se le dará un valor de uno por ser la tierra mas difícil de cambiarle el uso.

Valor de la tierra.

En este caso el sistema será el mismo que en los anteriores la asignación del valor máximo se le otorgará a los terrenos que tengan mayor plusvalía y a los de menor plusvalía se les dará un valor menor.



Cercanía al Sector Comercial Central.

Los valores asignados serán establecidos en base a las distancias mas alejadas que deben recorrer los habitantes de los cuadrantes en estudio.

<i>Rangos</i>	<i>Valor</i>
<i>200 mts.</i>	<i>3</i>
<i>400 mts.</i>	<i>2</i>
<i>600 mts.</i>	<i>1</i>

Área de lote.

El área de los lotes en los cuadrantes estudiados, es de importancia para definir la vocación que estos puedan tener, por lo que en nuestra evaluación se le dará un gran valor a las zonas que tengan lotes con áreas grandes, los cuales se puedan posteriormente incorporar a las propuestas, así tenemos rangos establecidos por cuadrantes donde las áreas mínimas son de 90.00 mts.² hasta los 2860.00 mts.² a cada uno de los tres rangos se le asignará un valor de uno, dos ó tres dependiendo de la categoría en la que estos califiquen.

<i>Rangos.</i>	<i>Valor</i>
<i>95.00- 2860.00 mts.²</i>	<i>3</i>

90.00-870.00 mts.² 2

60.00-100.00 mts.² 1

Accesibilidad.

La accesibilidad que puedan tener los cuadrantes es de gran importancia, para la ubicación de las áreas excedentes de los usos del sector comercial central en cualquiera de los cuadrantes en estudio, procediéndose a calificar el tipo de acceso poseído por cada cuadrante en bueno, regular ó malo. Valorándolo con tres, dos, y uno respectivamente.

<i>Categoría</i>	<i>Valor.</i>
-------------------------	----------------------

<i>Bueno</i>	3
--------------	---

<i>Regular</i>	2
----------------	---

<i>Malo</i>	1
-------------	---

Uso de suelo.

El uso del suelo es también importante para definir la vocación del suelo de un área específica, en este caso serían los cuadrantes en los cuales se han descrito el tipo de uso existente en cada uno de ellos, teniendo cuadrantes con presencia de casi todos los usos, en otros se tiene el predominio de uno ó dos usos. Por lo que este predominio ó la variedad de usos prácticamente definen la vocación del lugar.

Si el uso no es variado ó existe predominio de algún uso, entonces se le asignará el valor de tres, si existen en el cuadrante usos variados según sea esta variación así se le asignará el valor de uno ó dos.

3.1.7 EVALUACIÓN DE RESULTADOS

Para conocer las áreas que tengan vocación de uso para albergar las proyecciones del crecimiento del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, se hizo necesario dividir las áreas aledañas a este en cuadrantes para su mejor estudio, a los cuales se le evaluaron los siguientes criterios:

Topografía, tenencia de la tierra, el valor de la tierra, el área del lote, la accesibilidad, la cercanía al S. C. C. y el uso de suelo de cada cuadrante.

A todos estos se les evaluó en el rango de uno a tres, según fuera la categoría en que los criterios clasificaron.

Ahora teniendo los resultados de la evaluación resumidos en un cuadro se procederá al análisis de los mismos.

EVALUACION DE RESULTADOS POR CUADRANTE.

CRITERIO	RESULTADO
Cuadrante # 1	19 puntos
Cuadrante # 2	21 " "
Cuadrante # 3	10 " "
Cuadrante # 4	12 " "

3.1.8 ANALISIS DE LA EVALUACION.

Como se puede observar, los cuadrantes que mayor puntuación obtuvieron son los cuadrantes # 1 y # 2 con diecinueve y veintiún puntos respectivamente, que son los que poseen al sector comercial central en ellos, también, son los que cuentan con las mejores condiciones para poder albergar al excedente de tierras proyectadas. Pero en especial es el cuadrante # 2, el que mayor puntaje posee y por lo tanto el que escogeremos, cuenta con las pendientes más regulares(0%-10%) cuentan con la mayor cantidad de tierras de arrendamiento, el valor de la tierra en él es más elevado que en los otros(¢400-¢550.00), por lo que el tipo de uso a ubicar es restrictivo, por lo que no cualquier uso se podría ubicar.

La cercanía al sector comercial central es mínima(200mts.), ya que un 80% del sector comercial central está ubicado en este cuadrante, por lo que la ubicación del excedente de tierra será ideal ubicarla en este (#2).

El área de los lotes es importante ya que los usos propuestos necesitan de lotes que no sean pequeños, para que estos puedan desarrollar sus actividades con normalidad y el cuadrante # 2 cuenta con este tipo de lotes.

La accesibilidad al cuadrante es de gran importancia para el desarrollo del sector comercial central y el cuadrante # 2 cuenta con dos lugares estratégicos para poder acceder al sector comercial central.

Otro punto importante es el uso de suelo existente en los cuadrantes, el cuadrante # 2 posee el predominio de un uso (comercial), por lo que no sería difícil el incentivar el crecimiento de este uso con respecto a los otros cuadrantes, el incentivo de los usos comerciales sería difícil por la variedad de usos existentes, ya que el crecimiento de uno sería en detrimento de otros.

3.1.9 ESTRATIFICACIÓN ECONOMICA DE LA POBLACIÓN.

En esta parte se tratará acerca de la población del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa y sus alrededores, su clasificación se hizo de acuerdo a ciertas variables que más adelante se establecerán. Esto con el objetivo de poder establecer de una manera sencilla y adecuada, las características futuras de la población que habitará en la zona de estudio.

CUADRO DE EVALUACION DE CRITERIOS POR CUADRANTE PARA DEFINIR LA VOCACION DE LOS USOS PROYECTADOS DEL S. C. C.											
CRITERIO	CARACTERISTICA	CUADRANTE 1		CUADRANTE 2		CUADRANTE 3		CUADRANTE 4		VALOR	PARAMETRO
		VALOR	PARAMETRO	VALOR	PARAMETRO	VALOR	PARAMETRO	VALOR	PARAMETRO		
TOPOGRAFICO	0 % - 10 %	>	3	>	3			>	2		
	10% - 20 %										
	20%- 40 %										
TENENCIA DE TIERRA	PUBLICA	10%		5%		/		/			
	NO ARRENDADA	40%		25%		70%	2	70%			2
	ARRENDAMIENTO	50%	3	70%	3	30%		30%			
VALOR DE LA TIERRA	400-550 Colonos	50%	3	60%	3						
	350-400 Colonos	40%		40%							
	180-350Colonos	10%				100%	1	100%			1
CERCANIA AL S.C.C.	200 Mts.	>	3	>	3						
	400 Mts										
	600 Mts.					>	2	>			2
AREA DE LOTE	95.00-2.860.00 mt2			>	3						
	90.00-870.00 mt2	>	2								
	60.00-100.00 mt2					>	1	>			1
ACCESIBILIDAD	BUENA	>	3	>	3						
	REGULAR										
	MALA					>	1	>			2
USO DE SUELO	PREDOMINIO USO			>	3						
	VARIOS USOS	>	2								
	TODOS LOS USOS					>	1	>			1
TOTAL			19		21		10				12

Las variables a estudiar para estratificar la población del sector serán las siguientes: ingresos por familia, ocupación, tamaño de la familia y tenencia de la vivienda y la densidad por zona.

Existen otras variables que inciden también a la hora de estratificar la población de un lugar, pero por la naturaleza de nuestro estudio y la información obtenida nos limitaremos a las variables arriba descritas.

Tenencia de la vivienda

Comenzamos nuestro análisis con el estudio de esta variable por ser de las más importantes, ya que el ser propietario o arrendatario de la vivienda define tácitamente la posibilidad de movilización.

El porcentaje existente de tierra arrendada es del 70%, del cual se puede decir que más de la mitad del porcentaje son mesones y el resto casas de alquiler.

El precio del alquiler en estos lugares oscila entre los ¢ 200.00 y los ¢ 400.00 en los mesones las dimensiones de las "piezas" varía de los 16.00 mts.² a los 30.00 mts.² en las casas el costo del alquiler varía desde los ¢600.00 a los ¢900.00 según sea el tamaño de la casa(ver plano # 32).

Ingresos por familia

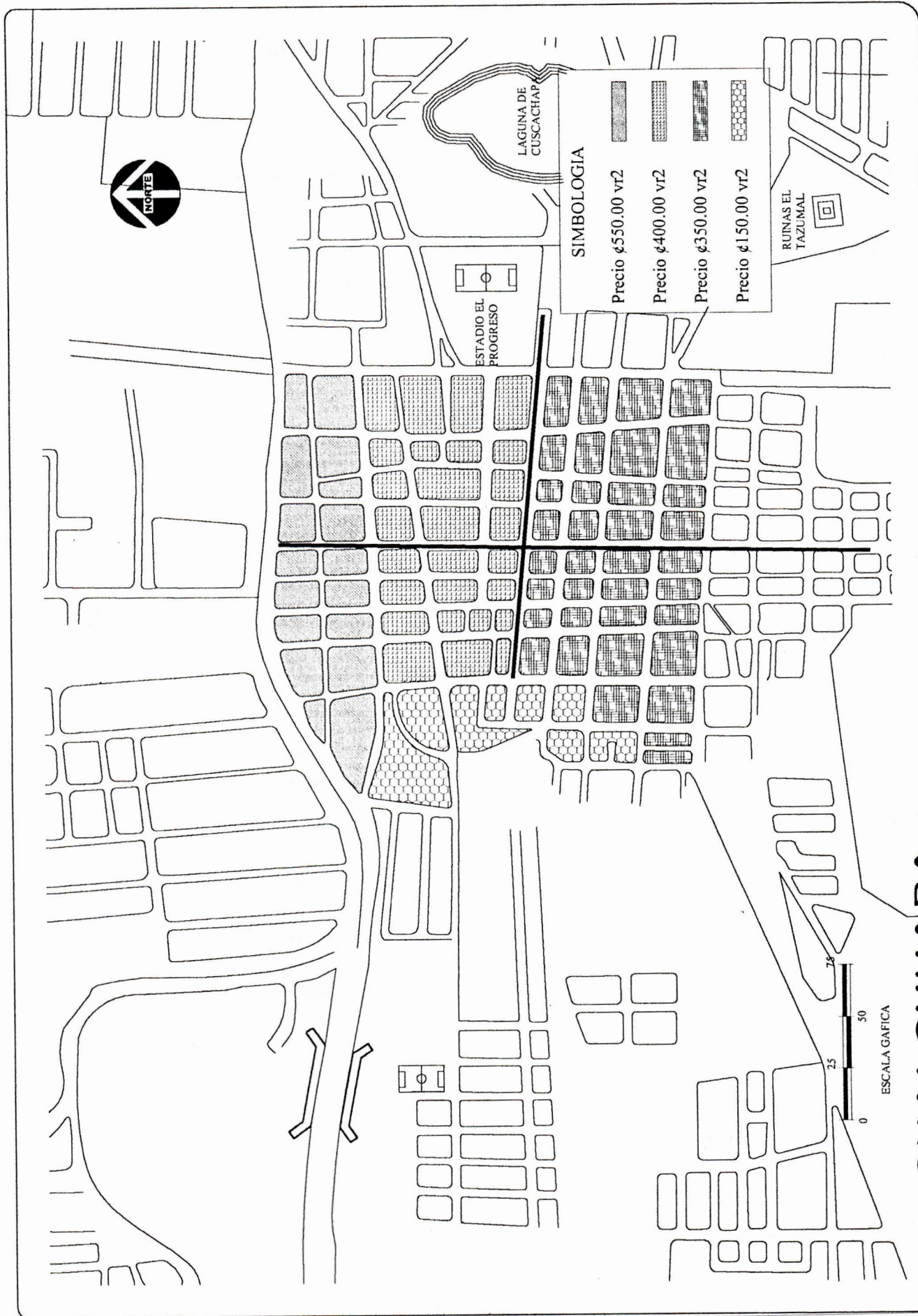
Los ingresos percibidos por una familia son importantes para definir el estrato económico al que esta pertenece y su poder adquisitivo con el salario obtenido por estos.

ESCALA
FECHA
14/4/00

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

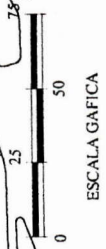
PROYECTO
PROF. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO
PLANO DE VALOR DE LA TIERRA

UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR



SIMBOLOGIA

[Diagonal shading]	Precio ₡550.00 vt2
[Horizontal shading]	Precio ₡400.00 vt2
[Vertical shading]	Precio ₡350.00 vt2
[Cross-hatch shading]	Precio ₡150.00 vt2



CHALCHUAPA
CUADRANTES

Se determinará a partir de estos parámetros:

Para este caso se estableció un rango de salarios posibles que pueden ganar los habitantes del sector comercial de la ciudad de Chalchuapa.

Rango(en colones)..

¢0 – ¢500

¢501 – ¢1000

¢1001-¢1500

¢1501-¢2000

¢2001-MAS

Ocupación.

La ocupación de la población del sector estudiado es importante, ya que se hace necesario saber que tipo de labor realizan y si estas se llevan a cabo en el área de estudio. En esta etapa solo se enunciará el tipo de ocupación de los habitantes pues el tipo de información recabada es mínima los datos son estimados de forma proporcional y en base al uso de suelo.

Tipo de ocupación: oficios domésticos, mano de obra no calificada, mano de obra calificada, estudiantes, comerciantes en pequeño, técnicos, profesionales y algunos no tienen.

Tamaño de la Familia.

El tamaño de la familia promedio es de cinco personas por familia (tomado del censo nacional efectuado en 1992), esto es aplicable a muestra área de estudio, también esta parte se ocupará para establecer las densidades existentes en cada zona del sector comercial central.

Densidades del Sector Comercial Central.

La densidad en el sector comercial central no es uniforme a pesar de que es un área pequeña, la variación se debe a que existe gran cantidad de mesones y apartamentos donde se radica gran parte de la población, en contraste con otras zonas donde la densidad es baja por la cantidad de personas que en estas áreas se radican.

La densidad se clasificará en alta, media y baja, no con un código establecido ya que no es en detalle la información recabada.

Se clasificara en zonas de alta densidad la parte norte y oriente del sector comercial central de la ciudad, por la ubicación de mesones y apartamentos (mesones remozados). Las zonas de mediana densidad se establecerán en la parte central del área en estudio y las áreas de baja ubicaran se establecen en la parte sur-poniente y en la parte oriente del mismo sector.

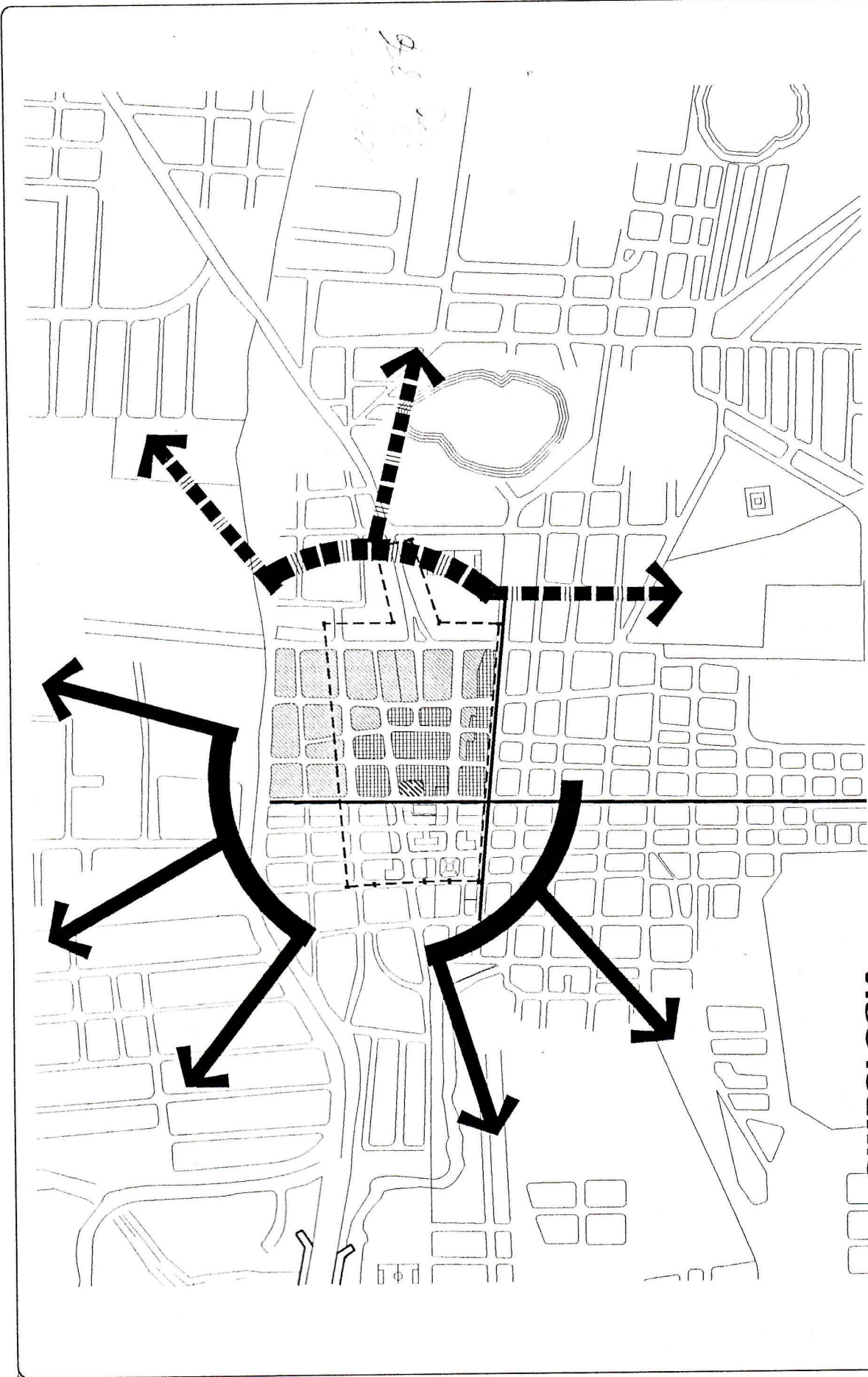
RESULTADOS DEL ANÁLISIS ANTERIOR

Se realizará una delimitación espacial de las zonas del Sector Comercial Central que cumplan con los parámetros descritos anteriormente(ingresos por familia, ocupación, tamaño de la familia y tenencia de la vivienda y la densidad por zona.). Los resultados de la estratificación son los siguientes:

Existen tres clases sociales distribuidas en el área estudiada, pero no en forma equitativa la que más presencia tiene es el estrato bajo con un 70% de la población del sector, que se ubica al norte y al oriente del mismo en las zonas de mesones con rangos de salario de ¢0 - ¢ 1500; el estrato medio tiene presencia en 25% de la población ubicado al centro del área en estudio en casas propias y de alquiler, el estrato alto representa el 5% de la población del lugar ubicado en una pequeña área al sur poniente del Sector Comercial Central.

En conclusión se puede decir que el desplazamiento de un uso(comercial), afectara a todos los estratos pero en especial a los estratos bajos y medios por estar ubicados a las zonas de crecimiento de dicho uso reduciéndose en un gran porcentaje los habitantes de este sector, el estrato alto también se vera desplazado ya que el uso de servicios y de oficinas se terminara de asentar en estas áreas(sur poniente), por lo que se puede decir que en general la presencia de los tres estratos poblacionales del sector comercial central se reducirán por lo menos a la mitad de los porcentajes existentes actualmente en la zona de estudio.

(Ver plano # 34).



SIMBOLOGIA

DESPLAZAMIENTO EST-MEDIO	▬▬▬
DESPLAZAMIENTO EST-BAJO	▬
ESTRATO ALTO	▨
ESTRATO MEDIO	▧
ESTRATO BAJO	▩

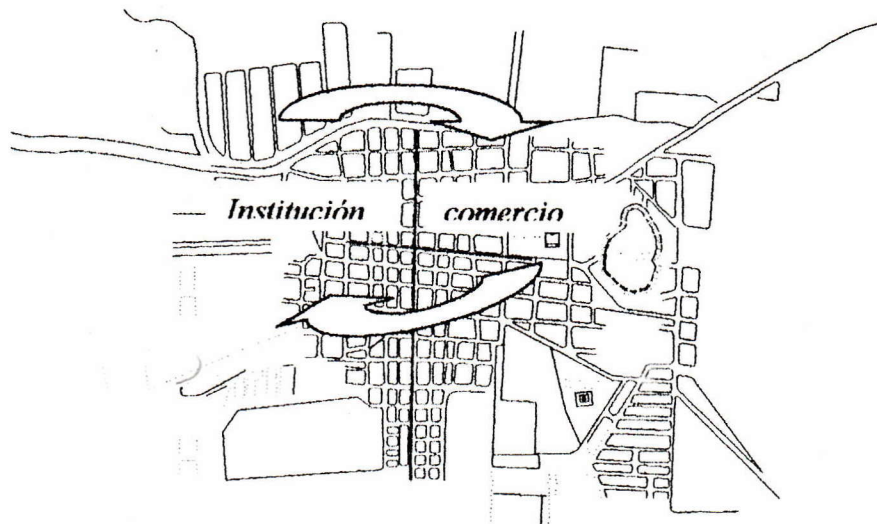
ETAPA IV
PROPUESTA URBANO-
ARQUITECTONICA

4.1 PROPUESTA URBANA.

Se ha realizado la propuesta de Uso de Suelo (Ver Plano # 35), en base a los siguientes criterios,:

- 1. La Zonificación de los usos se estableció teniendo en consideración la tendencia de crecimiento del sector Comercial central de la ciudad, hacia el Norponiente de la misma buscando el By Pass, por ser esta vía de gran importancia para la ciudad, y para el Municipio.*
- 2. La vocación de Usos de los diferentes cuadrantes (ver vocación de terrenos 3.1.5) dejó al cuadrante # 2 con uso comercial, desplazando el comercio existente en el S.C.C hacia este(cuadrante2), Generándose un núcleo compacto de comercio.*
- 3. La ubicación de cada uso se hizo en función de que estos fueran compatibles entre sí (Sector Comercial Central), logrando una interacción efectiva entre los diferentes usos.*

4.1.1 Propuesta de Uso de Suelo.



En la propuesta se plantea, la generación de dos polos de actividades urbanas la comercial y la

institucional. Separando las actividades que generan concentración urbana (Comercio y Servicio), y que no ha sido regulado su crecimiento, teniendo como resultado la inefectiva función de esta área (S.C.C.).

El desplazamiento del comercio del Sector Comercial Central hacia el Cuadrante # 2, genera un cambio de uso en las áreas dejadas por este, en el cual se propone un uso de Servicio que sirva de transición entre el Comercio y las áreas institucionales y de vivienda, liberando, además, parte del centro histórico de la ciudad, dejando la oportunidad de crear un centro institucional, proporcional a las necesidades de la ciudad, generándose alrededor de este, usos mixtos de vivienda y servicio.

El otro polo de desarrollo es el generado por el mercado municipal en el nuevo sector comercial central el cual se concentra en el cuadrante #2, el tratamiento que se le ha dado ha este sector es similar al utilizado en el área institucional, que es el generar áreas con

usos mixtos para establecer una transición ordenada entre los usos vecinos al sector y concentrando en el núcleo de este la actividad comercial como uso predominante.

ESCALA
1:25000
FECHA
18.04.1988

PRESENTEA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Melisa V. Rodríguez

PROYECTO
PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CUNDO DE CHALUPA
CONTENIDO
PROPUESTA DE USO DE SUELO

UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR



SIMBOLOGIA

LIMITE SECTOR COMERCIAL CENTRAL

LIMITE CENTRO HISTORICO

[Red Box]	COMERCIO	[Yellow Box]	COMERCIO-VIVIENDA	[Green Box]	AREA VERDE	[Blue Box]	EQUIPAMIENTO
[Orange Box]	VIVIENDA	[Red Box]	COMERCIO	[Orange Box]	COMERCIAL	[Blue Box]	SERVICIO

ESCALA
1:25000
FECHA
19/01/7000

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Molsés V. Rodríguez

PROYECTO
PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO
USO DE SUELO PROYECTADO

UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR



SIMBOLOGIA	
ESCUELA	(Icon: Schoolhouse)
ISLERIA	(Icon: Triangle)
RECREACIONAL	(Icon: Circle with 'R')
HOSPITAL	(Icon: Circle with 'H')
INSTITUCIONAL 1	(Icon: Circle with 'E')
1- ALCALDIA	
2- ARTEL	
3- JUZGADOS	
4- P.M.C.	
5- CORREOS	
6- RASTRO	
7- CLERA	
8- TERMINAL DE BUSES	
9- BANCOS	
10- MERCADOS	
11- GUARDERIA	



SIMBOLOGIA

LIMITE SECTOR COMERCIAL CENTRAL.
LIMITE CENTRO HISTORICO

COMERCIO	(Red square)	COMERCIO- VIVIENDA	(Yellow square)	COMERCIO	(Brown square)
AREA VERDE	(Green square)	CRECIMIENTO COMERCIAL	(Orange square)	SER VICIO	(Light blue square)
VIVIENDA	(Light blue square)			EQUIPAMIENTO	(Dark blue square)

4.1.2 Propuesta de Transporte(rutas de buses).

El objeto de esta propuesta es el de normar y agilizar el transporte público no solo del sector comercial central, sino de toda la ciudad para volverla más ágil y efectiva para el usuario de estas.

En primer lugar se modificó el circuito de los recorridos de las rutas urbanas para que no hagan recorridos circulares en el sector comercial central, sino que hagan un recorrido lineal por él, así estas rutas ingresarán al sector por las vías principales de la ciudad, hacia otras secundarias de la misma reduciéndoles las paradas, para que el recorrido dentro de la ciudad sea rápido, con la reorientación del circuito también se pretende el descongestionar algunas de las vías en las cuales circula la mayoría de rutas del transporte colectivo, así como el desahogar las rutas urbanas e interurbanas al sector comercial de la ciudad

A la ruta interurbana también se le modificó el recorrido para que esta ya no entre al sector comercial sino que lo haga perimetralmente a este, otro punto importante es que se le redujo el número de paradas dentro de la ciudad, de 18 paradas a 7 en el área urbana.

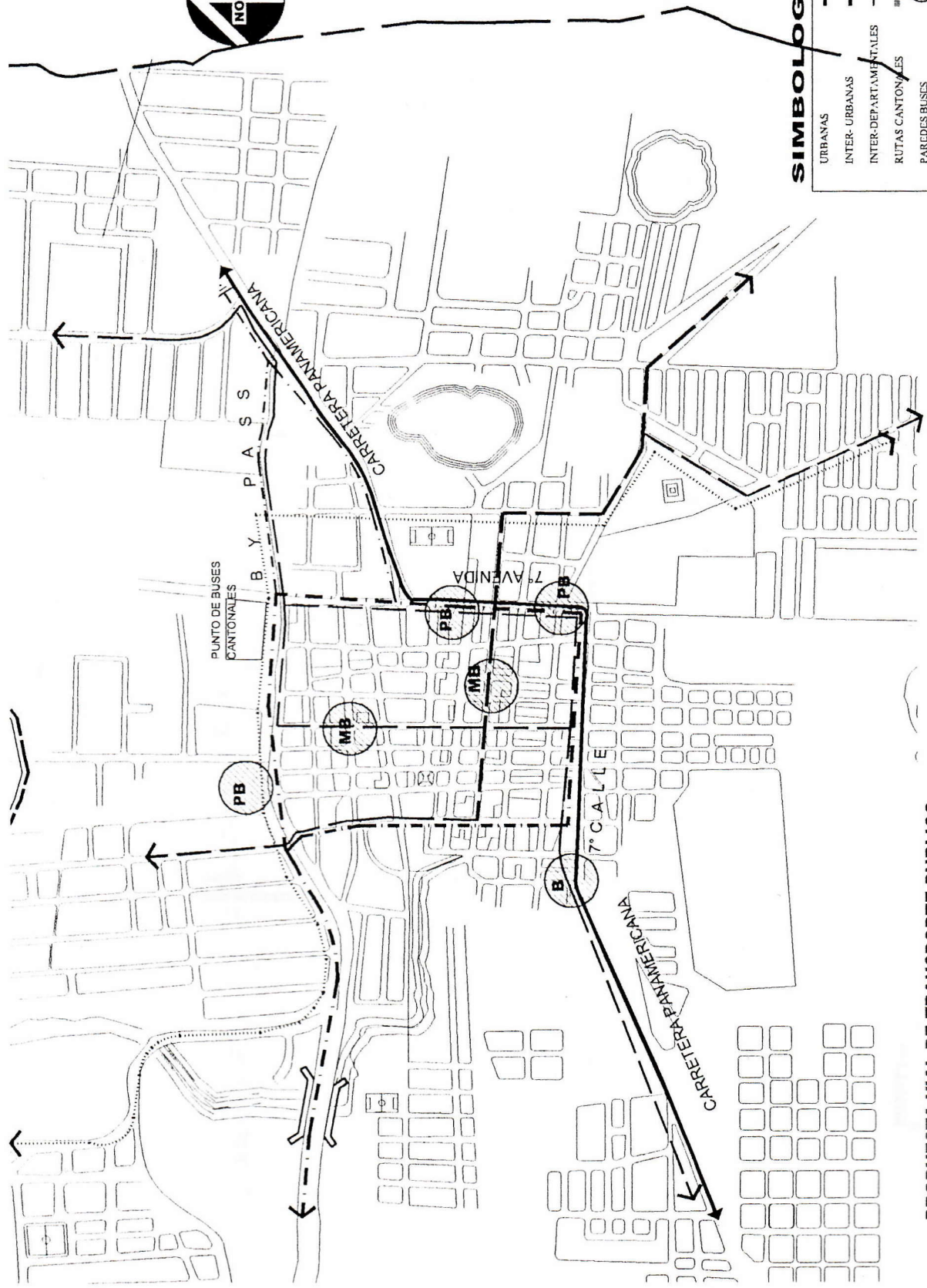
A las rutas cantónales, no solo se les modificó el recorrido sino que se le reubicó el punto de buses, a estas se les obligará a utilizar el "by pass" y el punto es reubicado frente al "by pass", en el área perimetral al sector comercial central en un terreno aledaño a este.

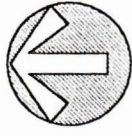
Las rutas inter departamentales son las que no sufren cambio en su recorrido por ser rutas que no generan problemas, solo se le reduce una parada que esta ubicada frente a la iglesia el calvario en la 7ª av. Norte.

PROPUESTA VIAL DE TRANSPORTE PUBLICO

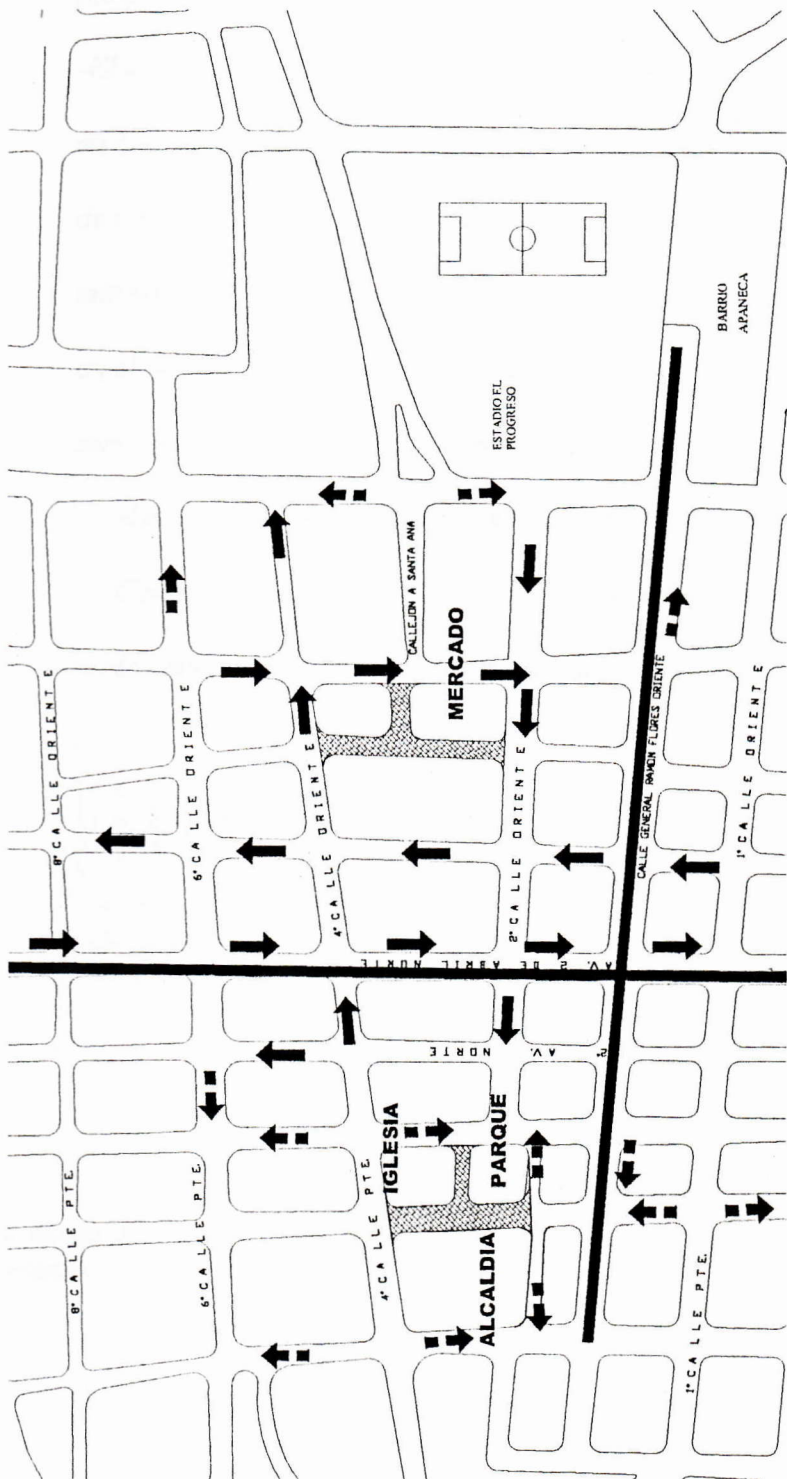
SIMBOLOGIA

- URBANAS
- INTER-URBANAS
- INTER-DEPARTAMENTALES
- RUTAS CANTONALES
- PARQUES DE BUSES





COLONIA CASA BLANCA

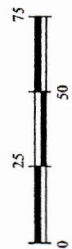


SIMBOLOGIA

DOS SENTIDOS

UN SOLO SENTIDO

CALLE PEATONAL



ESCALA GRAFICA

CHALCHUAPA

SECTOR COMERCIAL CENTRAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO Prop. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO PLANO DE SENTIDO DE VIAS

PRESENTA

Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA

FECHA
14/4/00

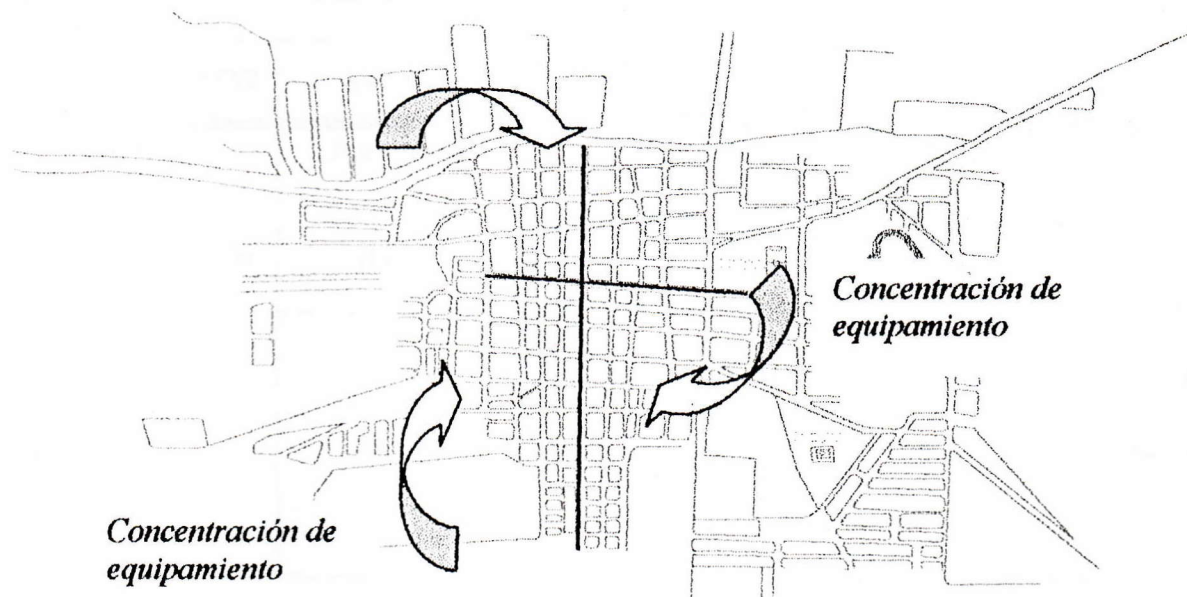
4.1.3 PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO.

4.1.3.1 Consideraciones generales:

Para establecer las normas de equipamiento y llegar a obtener los criterios para la localización de estos, se realizarán las siguientes consideraciones.

-El diagnóstico realizado en la etapa anterior, nos arrojó resultados positivos en cuanto a la cobertura que da el equipamiento, a la población del municipio de Chalchuapa en cuanto a cantidad, a pesar de ello la distribución de los mismos sigue la misma tendencia de otros Municipios del País, concentrándose en el Sector Comercial Central todos los servicios Públicos – Municipales, y los servicios privados principales provocando un flujo mayor al Sector.

-La localización de algunos servicios y equipamiento en el sector comercial Central, como terminales de buses, que son actividades incompatibles con las actividades comerciales realizadas en el sector, por su cercanía a estos.



4.1.3.2 Determinación de criterios para Localización De Equipamiento :

Consideraciones Generales: La distribución del Equipamiento en el Sector Comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa, tendrá relación directa con el plan de uso de suelo y las proyecciones de crecimiento en el sector.

Se considerarán tres alternativas para la propuesta de equipamiento:

- 1. Proponer la ubicación de nuevo equipamiento.*
- 2. Reubicar el equipamiento actual.*

La decisión por uno de estos dos factores dependerá de la propuesta General de Uso de suelo y la nueva demanda que surgirá de esta propuesta así como de los parámetros de cobertura de cada equipamiento (radio de influencia, capacidad por habitante, por núcleo urbano) o por su incompatibilidad con el uso predominante si existiere.

4.1.3.3 Recomendaciones de distribución de Equipamiento Para Propuesta Urbana

SECTOR	Servicio	Recomendación
<i>Educación</i>	<i>Parvularia</i>	<i>*Se recomienda localizar fuera del área comercial los lugares de estudio y principalmente la educación primaria, por la contaminación que pudiera producir o la incompatibilidad con el uso comercial. Aumentar en los sectores de vivienda los centros educativos y así evitar el flujo hacia el centro Histórico.</i>
	<i>Básica</i>	
	<i>Media</i>	

Recomendaciones de distribución de Equipamiento
Para Propuesta Urbana

SECTOR	Servicio	Recomendación
Salud	<i>Hospital</i>	*El hospital de Chalchuapa se mantendrá en el lugar actual ya que su radio de acción es suficiente para darle cobertura a la población de Chalchuapa, es compatible en el sector que está ubicado.
Recreación	<i>Parque Urbano</i>	Se propone un espacio que sirva de plaza para actividades que requiere la concentración de población. Ampliación de parque José Matías Delgado.
A. Pública	<i>Guardería Inf.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • La ubicación de la guardería le da cobertura a la población del sector comercial central, por lo tanto se mantendrá su ubicación actual. Se recomienda la implementación de más guarderías en la Ciudad(Sectores de Población). • Asilo de ancianos San Vicente de Paúl, se mantiene su ubicación actual.(7ª calle Oriente).
	<i>Asilo Ancianos</i>	
Comunic.	<i>Correo</i>	<ul style="list-style-type: none"> • *La ubicación se mantiene en su emplazamiento actual por dar cobertura a la población actual .
Transp.	<i>Punto de Buses Terminal de buses</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Terminal de buses se mantendrá en el lugar actual, se recomienda la modificación de su recorrido(ver plan vial). • Se propone un Punto de Buses para las rutas cantonales, ubicado en la zona del "by Pass", así como también la modificación de los recorridos de estas (Ver Plano # 37 y # 38).
S. Urbanos	<i>Basurero</i>	<ul style="list-style-type: none"> • *Se propone la implementación de un centro de tratamiento para desechos sólidos del Municipio de Chalchuapa dentro del mismo sector donde se encuentra en la actualidad.
S. Municipal.	<i>Mercado</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ampliación del mercado actual • Trasladar el Rastro del Area urbana hacia el exterior de la misma • La Alcaldía se mantiene en su ubicación Actual.
	<i>Rastro</i>	
	<i>Alcaldía</i>	

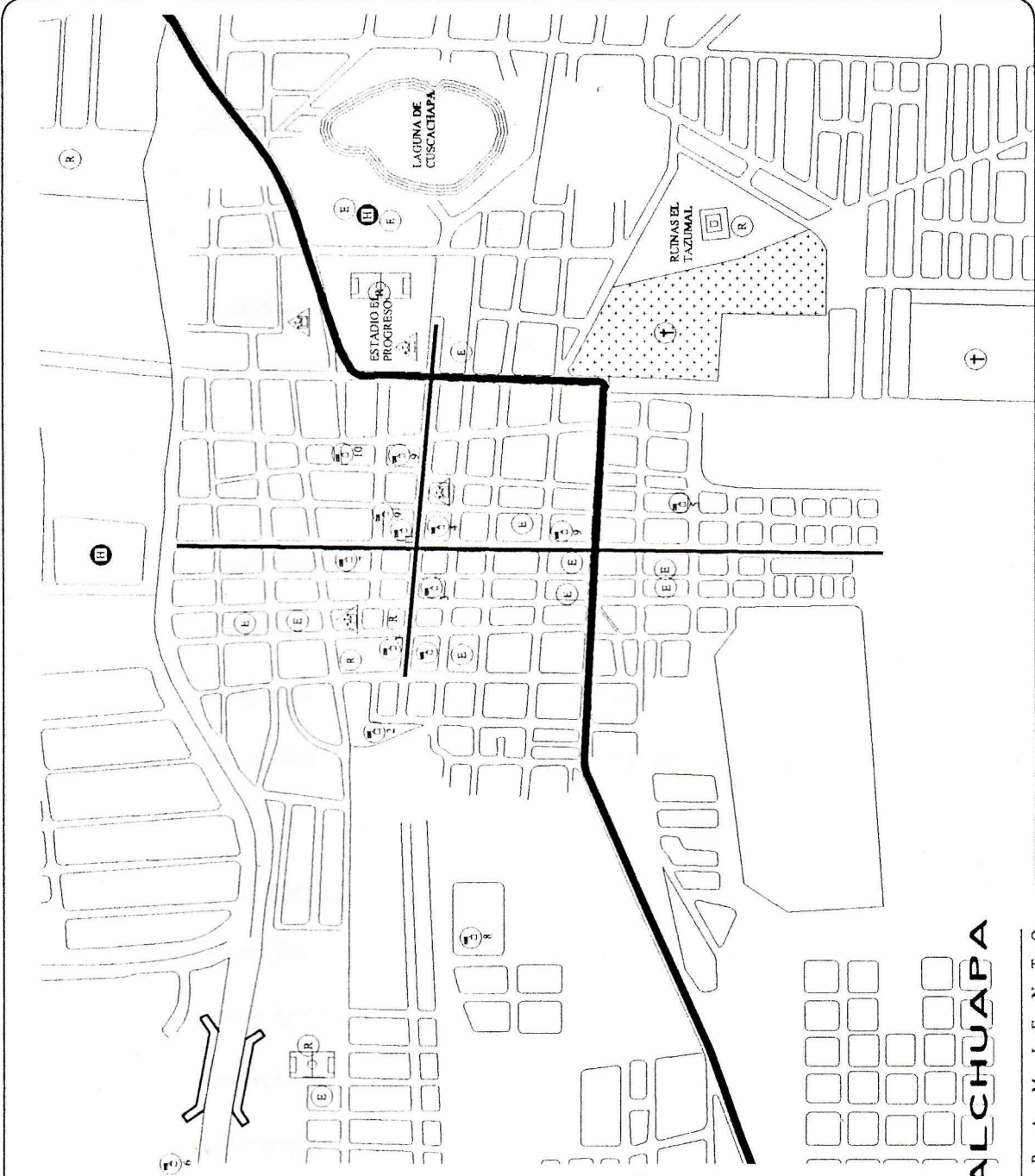
S. Municipal.	<i>Talleres Vocacionales</i>	<i>Se propone la Construcción de talleres Vocacionales, Bibliotecas Públicas, casa de la Cultura como servicios complementarios para la población de la Ciudad, ubicadas en la manzana de la Alcaldía.</i>
	<i>Bibliotecas</i>	
	<i>Casa de La Cultura</i>	

- *Estas recomendaciones estarán orientadas a las Instancias respectivas de las que dependen cada institución, y por lo tanto su implementación dependerá de los parámetros de cada una de ellas.*

4.1.3.4 Normas de Equipamiento

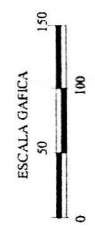
SECTOR	Servicio	FRECUENCIA DE USO(%)	Capacidad Op Tima por Hab.	Radio de Influencia
Educa- ción	<i>Parvularia</i>	8.910	164	273
	<i>Básica</i>	18.620	506	501
	<i>Media</i>	2.740	631	3905
Salud	<i>Hospital</i>	0.400	1174	15200
	<i>C. de Salud</i>	0.170	79	5430
	<i>U. de salud</i>	0.030	185	3550
	<i>P. de salud</i>	0.103	134	1770
Recreación	<i>Unidad Vecinal</i>	10	112-400	59-400
	<i>Parque Barrio</i>	15	300-1000	900
	<i>Parque Urbano</i>	20	50-6000	18000
A. Pública	<i>Guardería Inf.</i>	0.55	163	1196
	<i>Asilo Ancianos</i>	0.2	171	2336
Comunica ciones	<i>Correo</i>	1.23	51	*
	<i>Telégrafo</i>	0.54	19	*
Transp.	<i>T. buses Inter-urb.</i>	0.73	874	<i>Núcleo Urbano</i>
S. Urbanos	<i>Basurero</i>	1.02	93525	"
A. P.	<i>Alcaldía</i>	0.29	58	"
	<i>Mercado</i>	4.71	1945	863
	<i>Rastro</i>	0.39	365	<i>Núcleo Urbano</i>

* Fuente: Resumen de normas de equipamiento tesis "Plan de Ordenamiento para Municipio el Congo". Universidad Albert Einstein.



SIMBOLOGIA

- E ESCUELA
- IGLESIA
- RECREACIONAL
- HOSPITAL
- INSTITUCIONAL:
- 1- JUZGADOS
- 2- ANTEL
- 3- JUZGADOS
- 4- P.N.C.
- 5- CORREOS
- 6- RASTRO
- 7- CLESA
- 8- TERMINAL DE BUSES
- 9- BANCOS
- 10- MERCADOS
- 11- GUARDERIA



CHALCHUAPA

E Q U I P A M I E N T O

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO **PLANO DE EQUIPAMIENTO**

PRESENTA
Br. Carlos Moran Morán
Br. Moises V. Rodriguez

ESCALA
FECHA
1-4-05/2000

4.1.4 Recomendaciones para el tratamiento del Centro Histórico de la Ciudad de Chalchuapa.

El centro histórico de la ciudad de Chalchuapa está constituido por dieciocho manzanas de las cuales nueve están en el sector comercial central, identificándose treinta y cinco edificaciones que poseen valor arquitectónico, las cuales se deben preservar por ser estas un legado cultural para la ciudad y sus habitantes, por lo que el tratamiento del área descrita debe procurar el mantenimiento de las estructuras arriba mencionadas.

La propuesta se divide en dos partes, la primera el rescate de las estructuras con valor arquitectónico existentes y la segunda se referirá al tratamiento de las nuevas estructuras que puedan surgir en el transcurso de los próximos quince años así, como el tratamiento de toda el área que debe tener en general el centro histórico.

Parte I.

- I. Las edificaciones que están fuera del sector comercial central y que son parte del centro histórico deben permanecer con uso de vivienda en lo posible, el uso comercial debe restringirse en esta área en especial en las edificaciones que tienen valor arquitectónico.*
- II. Las edificaciones que estén dentro del sector comercial se les restringirá el uso de vivienda ó al uso de servicios (bancos, oficinas, etc.), los cuales por la naturaleza de los mismos pueden contribuir a la preservación de estos inmuebles.*

- III. *El uso comercial deberá restringirse en la zona, por ser este uno de los más perjudiciales para estas edificaciones por el uso al que son sometidas.*
- IV. *Deberá establecerse un inventario de todas las edificaciones con valor arquitectónico que están fuera del sector comercial central, para su posterior monitoreo de las posibles modificaciones a que estas fuesen sometidas, estableciéndose una ficha técnica por cada edificación donde se detallen todas las características de estos.*
- V. *Las edificaciones que no posean valor arquitectónico también deberán ser inventariadas con el objeto de que si sufren cambios estos sean complementarios con las edificaciones de valor existentes.*
- VI. *Deberán restringirse las modificaciones en los inmuebles con valor arquitectónico, estas deberán encaminarse a la restauración de los mismos.*
- VII. *Se deben establecer incentivos de tipo fiscal para que los dueños de los inmuebles inviertan en la restauración y preservación de los mismos.*
- VIII. *Se deberán hacer peritajes técnicos a cada una de las edificaciones que posean valor arquitectónico para establecer un diagnóstico sobre el estado en que se encuentran.*

Parte II.

En esta parte se establecerán las recomendaciones de cómo se deben tratar las edificaciones que no poseen valor arquitectónico pero que pertenecen al centro histórico.

- I. *Las edificaciones nuevas deberán guardar concordancia con las edificaciones que tienen valor arquitectónico por medio de la utilización de elementos arquitectónicos en sus fachadas tales como pilastras, frontones dinteles ó cualquier otro elemento que se repita en los alrededores de la nueva edificación. Cabe mencionar que estos elementos no necesariamente deberán ser iguales a los originales del lugar, sino deberán quedar claros, cuales son los originales de los residentes.*
- II. *El estilo arquitectónico utilizado en las nuevas edificaciones también deberá guardar concordancia con los existentes en los alrededores de este ó al menos deberá ser similar a los existentes en el lugar.*
- III. *La altura de los nuevos proyectos deberá ser igual ó levemente superior a las edificaciones del lugar, para que estas no compitan con las antiguas, sino que sean complementarias entre sí.*
- IV. *Las edificaciones que posean valor arquitectónico que al hacerles el diagnóstico se estableció que su estado estructural es precario e irrecuperable, se autorizaran su demolición y la nueva edificación se regirá por las recomendaciones arriba descritas.*

4.1.5 Recomendaciones para el tratamiento de la imagen urbana del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa.

Las recomendaciones sobre como se debe tratar la imagen urbana del sector comercial de la ciudad de Chalchuapa, van encaminados no a devolverle el estado original al lugar sino el de darle al usuario del sector un sentido de pertenencia y que este se convierta en un garante del mismo.

En primer lugar se deberá liberar al sector, de todas las ventas ilegales que se han posesionado de las vías del mismo, introduciéndolas al mercado municipal, ó hacia otros lugares que se estime convenientes y donde no creen este tipo de conflictos.

Se liberará al sector comercial central de todo tipo de publicidad que sea del tipo cantiliver, así como de los rótulos que tengan como base una torre metálica fijada a la acera ó el área verde de la misma, también se regulará la colocación de publicidad en las paredes, ya sean estos afiches, láminas y murales, estableciéndose lugares donde se colocaran de forma exclusiva.

Se normará el tamaño, la forma y la ubicación de los rótulos de los comercios del sector comercial central, para evitar el desorden visual que estos generan.

No se permitirán rótulos ó vallas publicitarias en aceras, arriates y cordones de la vía pública en el sector comercial y en el resto de la ciudad.

Se normará la instalación de cabinas telefónicas en el sector y se reducirán en número considerable a las ya existentes.

Se normará la instalación de postes de teléfono, electricidad y de servicios de cable en el sector comercial central y en toda la ciudad.

Se estandarizará y se dotará a todo el sector con una señalización vial adecuada a la escala humana, tanto para el peatón como al que se transporta en vehículo.

Se normará el volumen de los aparatos en funcionamiento de los establecimientos donde se comercializa música, así como también el volumen de la radio del mercado municipal, también el de sancionar el uso de cornetas por parte de los vehículos automotores.

Se establecerá una altura promedio para la zona comercial, así como para el centro histórico para no crear discordancia de los mismos.

4.2 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

4.2.1 Consideraciones Generales.

En esta etapa se establecerán todos los parámetros necesarios para elaborar la propuesta arquitectónica del anteproyecto arquitectónico del mercado municipal de la ciudad de Chalchuapa, para lo cual se tomara en cuenta los siguientes elementos:

Urbanos.

- *Orientación del terreno(ventilación e iluminación.*
- *Accesibilidad peatonal y vehicular.*
- *Vías de abastecimiento.*
- *Proximidad con los núcleos habitacionales.*
- *Imagen del lugar.*
- *Niveles.*

Arquitectónicos.

Programa general de necesidades.

- *Ventas(tipo de puesto por giro, mobiliario y equipo por giro, área de desplazamiento interno por giro, área útil por giro).*
- *Servicios administrativos.*
- *Servicios básicos y auxiliares.*
- *Servicios de atención a los hijos de las vendedoras(opcional).*

Programa arquitectónico.

- *Número de puestos por giros.*
- *Metros cuadrados de puestos por giro.*
- *Mobiliario y equipo por giro.*
- *Relaciones de espacios.*

- *Instalaciones necesarias por giros.*
- *Área administrativa.*
- *Mobiliario y equipo de administración.*
- *Servicios básicos y auxiliares.*
- *Relaciones espaciales.*

Otras consideraciones.

Se tomaran otras consideraciones de ser necesarias para la elaboración de la propuesta, como es la utilización de áreas de puestos de los mercados ó elementos de la estructura de los edificios actuales.

Orientación del terreno.

La orientación de los terrenos de los mercados municipales de la ciudad de Chalchuapa, tiene una ubicación norte-sur, la cual favorece a las caras cortas de los edificios, los lados laterales están orientados oriente-poniente reciben el sol durante la mañana y la tarde estos son los lados largos de los edificios.

Iluminación natural.

La iluminación natural es recibida en los costados laterales(oriente-poniente), del edificio # 1, donde posee ventanales. El edificio # 2 no posee iluminación natural directa por contar con ventanas orientadas en sentido norte-sur del edificio.

Ventilación natural.

La ventilación natural desfavorece al edificio # 1 por no poseer ventanas en los costados laterales(norte-sur), del mismo, dejándola a los lados menos favorecidos como lo son el oriente y el poniente. En el mercado # 2 la ventilación natural es directa por el sentido en que se ubican los ventanales de este, en sentido norte-sur del mismo.

Accesibilidad peatonal y vehicular.

La accesibilidad peatonal y vehicular al área estudiada fue tratada en la etapa anterior(análisis del sector mercado), por lo que solo se hará un breve repaso de la misma.

El lugar posee dos accesos principales por la 7ª avenida norte y por el "by pass" en la carretera panamericana, esto en el sector norte de la zona en estudio, por el poniente cuenta con otro acceso el cual es la 6ª calle , esto para vehículos.

El acceso peatonal se puede hacer por las vías aledañas al sector(7ª av., 5ª av., 2ª, 4ª y 6ª calles). Los costados laterales de los mercados están invadidos por vendedores los cuales dificultan el acceso vehicular y peatonal a los mercados.

Proximidad con los núcleos poblacionales.

La proximidad del mercado municipal con respecto a las áreas poblacionales se trato también en la etapa de análisis de la zona de los mercados, por lo que se hará un breve análisis de esta parte, la distancia máxima que debe recorrer el usuario de los cuadrantes es de 600 metros.

Imagen urbana.

En esta parte nos referiremos directamente a las edificaciones aledañas a los mercados municipales. Los edificios son casas de una planta en su mayoría, existen también edificios

de dos niveles en poco número, el edificio # 1 posee una altura equivalente a dos niveles y medio, el edificio # 2 tiene una altura de dos niveles.

El resto en lo que respecta a la imagen urbana se estableció en la etapa anterior.

Niveles.

Los niveles existentes en el área de estudio oscilan desde los 30 centímetros a los 1.20 metros, esto se debe al desnivel existente en las calles aledañas a los edificios de los mercados, esto entre la 2ª calle y la 4ª calle oriente.

4.2.2 Programa General de Necesidades.

Por medio del diagnóstico general del sector mercado, se identificó la cantidad aproximada de vendedoras existentes en los mercados municipales # 1, # 2 y los alrededores de estos, así como las proyecciones de estos en los próximos quince años. En esta etapa se establecerán los requerimientos generales necesarios, para generar el anteproyecto arquitectónico del mercado municipal.

Programa general de necesidades.

- *Ventas(tipo de puesto por giro, mobiliario y equipo por giro, área de desplazamiento interno por giro, área útil por giro).*
- *Servicios administrativos.*
- *Servicios básicos y auxiliares.*
- *Servicios de atención a los hijos de las vendedoras(esta parte no se tratara ya que existe una guardería municipal ubicada a dos cuadras del mercado municipal).*

Con los datos arriba mencionados se identificarán todas las actividades que se desarrollan en este y así, dar una propuesta que satisfaga de buena manera estas necesidades.

Tipificación de puestos.

Se identificaron varios tipos de puestos en el sector mercado, que a continuación se presentan:

- *Puestos fijos en el interior de los mercados.*
- *Puestos fijos en el exterior de los mercados(vendedores que han levantado estructuras de madera ó ladrillo para sus puestos).*
- *Puestos libres en el exterior del mercado(canasteras).*

El desglose de estos se presenta en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE DISTRIBUCIÓN DE GIROS EN LOS MERCADOS
MUNICIPALES Y SUS ALREDEDORES.**

	GIRO	CANTIDAD	%
MERCADOS # 1 Y # 2	Verduras	247	60.5
	Carnes	37	9.06
	Cereales	24	5.88
	Ropa	11	2.7
	Calzado	68	16.67
	Comida	21	5.15
SUBTOTAL		408	100
ALREDEDO DE LOS MERCADOS	Verduras	193	59.38
	Cereales	54	16.62
	Ropa	38	11.69
	Otros	39	12.31
SUBTOTAL		324	100
TOTAL		732	

FUENTE: Administración de los mercados municipales Chalchuapa.

CUADRO RESUMEN DE GIROS EXISTENTES

GIRO	CANTIDAD	%
Verduras	440	60.11
Carnes	37	5.05
Cereales	78	10.66
Ropa	49	6.69
Calzado	68	9.29
Comida	21	2.87
Otros	39	5.33
TOTAL	732	100

Proyección de puestos para el año 2015.

En la parte 3.1 la etapa de requerimientos urbanos se estableció la cantidad de vendedores necesarios para el año 2015, en 1088 plazas, por lo que ahora se establecerán los porcentajes de vendedores estimados por giros hasta el año arriba definido de acuerdo a la distribución porcentual actual se tiene la siguiente tabla.

**CUADRO DE DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE GIROS PROYECTADA
PARA EL MERCADO MUNICIPAL EN EL AÑO 2015.**

GIRO	# ACTUAL	% ACTUAL	# PROYEC.	% PROYEC.
Verduras	440	60.11	654	60.11
Carnes	37	5.05	55	5.05
Cereales	78	10.66	116	10.66
Ropa	49	6.69	73	6.69
Calzado	68	9.29	101	9.29
Comida	21	2.87	31	2.87
Otros	39	5.33	58	5.33
TOTAL	732	100	1088	100

Ahora teniendo la cantidad de puestos y su distribución porcentual en cada giro se procederá a realizar la distribución de puestos por producto, ya sean estos en un puesto fijo ó en un puesto libre (canasteras), la cual se presenta de la siguiente manera:

Los giros que venden productos cultivados (frutas, verduras, cereales, flores, especias), se les asignaran puestos fijos y puestos libres.

En los giros referentes a la venta de productos derivados de animales (carnes, pollos, pescados y mariscos, lácteos), se les asignara en puestos fijos.

Los giros destinados a productos manufacturados (ropa, calzado, plásticos, jarcia, mercería, etc.), se les asignaran puestos fijos y un porcentaje de puestos libres.

Los giros de comidas solo tendrán puestos fijos.

Los puestos definidos como "varios" (libros, repuestos, cosas usadas, productos ferreteros, música, etc.), se les asignarán puestos fijos y puestos libres, estos últimos en mayor porcentaje ya que estos son en su mayoría comerciantes en pequeño.

A continuación se presenta la distribución de puestos fijos y puestos libres proyectados para los vendedores del mercado municipal.

**CUADRO DE DISTRIBUCIÓN PROPUESTO PARA LOS VENDEDORES
CON PUESTOS FIJOS Y PUESTOS LIBRES DEL MERCADO MUNICIPAL.**

GRUPOS	SUBGRUPOS	# DE	# DE	PUESTOS		%	%
		PUESTOS	PF	PL	PF	PL	
CULTIVOS	Frutas Verduras Flores	654	262	392	40	60	
	Cereales Especies	116	116	*	100	*	
ANIMALES	Carnes Pollos Pescados Mariscos	55	55	*	100	*	
	Ropa Mercería	73	65	8	89	11	
MANUFAC- TURADOS	Calzado Jarcía	101	101	*	100	*	
	Comida						
COMIDA	Tortillas	31	31	*	100	*	
	Refrescos						
	Lácteos						
VARIOS	Varios	58	30	28	51.72	48.28	
TOTAL		1088	660	428	60.66	39.34	

PF: Puesto fijo.

P.L.: Puesto Libre.

Cálculo del área, mobiliario y el equipo necesarios para los nuevos puestos.

Ahora teniendo la nueva distribución de puestos para el mercado municipal, se procederá a calcular el área, el mobiliario y equipo necesario para que los vendedores puedan realizar de forma ordenada la actividad de vender.

Tomando en cuenta la situación actual de los puestos internos de los mercados municipales de la ciudad de Chalchuapa, se hace necesario el replanteo de todas las áreas que lo conforman, por lo que se propone lo siguiente:

- *Calcular nuevas áreas para los puestos por cada giro.*
- *Estimar el mobiliario y el equipo mínimo necesario por cada giro.*
- *Estandarizar los tamaños de todos los puestos por cada giro.*

Para calcular el área necesaria para que un vendedor realice con satisfacción todas sus actividades, se tienen que enumerar estas, además se tomará el mobiliario y el equipo que estos requieren para funcionar.

A continuación se presenta un listado de ellas:

Actividades.

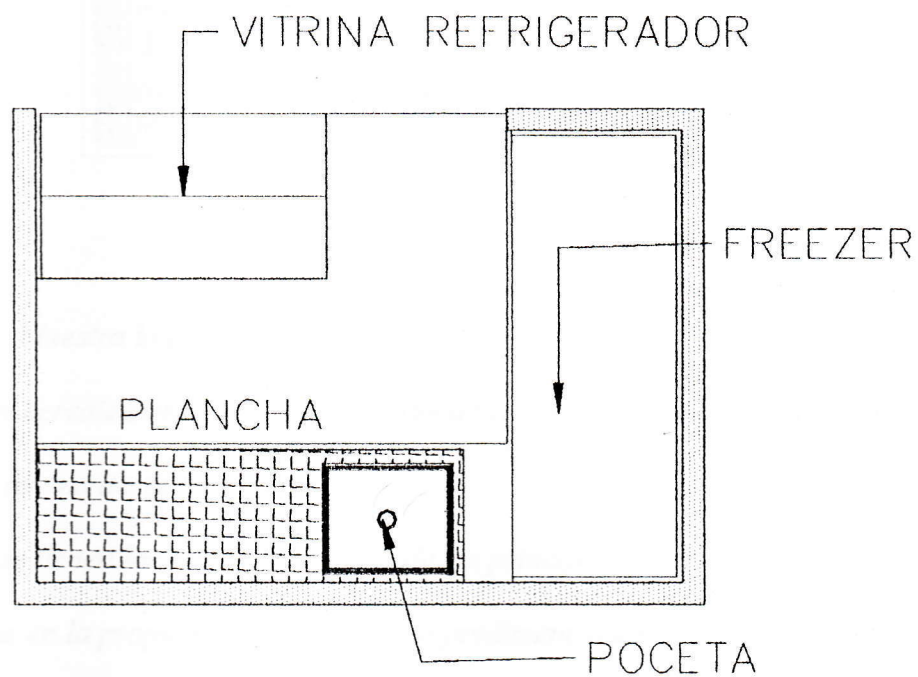
Vender, compra de mercadería, almacenaje de mercadería, desplazamiento del vendedor.

Mobiliario y equipo.

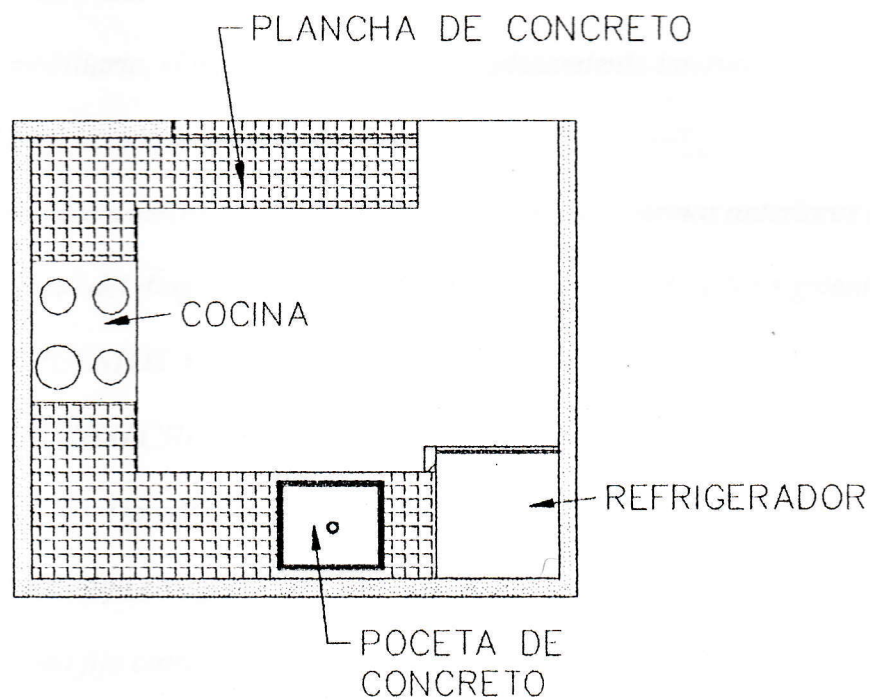
Mesas donde exponer la mercadería ó preparar los productos, estantería ó repisas para mostrar la mercadería, poceta (de acuerdo al giro), refrigerador ó mesa refrigerante (de acuerdo al giro), cocina, etc.

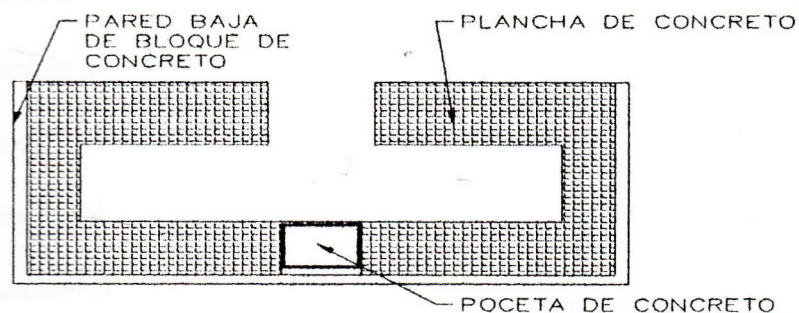
A continuación se presentan esquemas demostrativos de cómo pudieran funcionar los giros más comunes en el mercado estudiado.

La figura 1. presenta el mobiliario, equipo y área de desplazamiento del vendedor de los giros de carnes en planta.



La figura 2. muestra la distribución base que podría tener las cocinas en planta.





La figura 3. Muestra la distribución en planta que podrían tener los puestos para los giros de verduras, cereales(sin la poceta), calzado(sin la poceta), ropa(sin la poceta), y para otros giros que no necesiten la poceta.

Ahora que se tienen los esquemas básicos de los principales tipos de puestos a implementar en la propuesta, se procederá a predimensionarlos tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Tipo de producto.
- El mobiliario, el equipo y el área de desplazamiento interno.
- El área actual de los puestos.

Los primeros dos aspectos se tomaron en cuenta en los esquemas anteriores el tercer aspecto se tomó del diagnóstico de los mercados estableciéndose los siguientes tipos:

AREAS DE PUESTOS ACTUALES EN LOS MERCADOS MUNICIPALES DE LA CIUDAD DE CHALCHUAPA.

<i>Tipo de puesto.</i>	<i>Area en mts2.</i>
<i>Puesto fijo categoría # 1.</i>	<i>6.00</i>
<i>Puesto fijo categoría # 2</i>	<i>4.00</i>
<i>Puesto fijo categoría # 3</i>	<i>2.25</i>

La variación mostrada se debe a que los puestos de los mercados no fueron asignados con estructuras fijas, sino solo fue el espacio libre en el cual cada vendedor levantó la estructura de su puesto, la categoría # 4 es la única en tener una estructura, por ser las mesas para las canasteras.

A continuación se presenta un cuadro con el predimensionamiento de los puestos del mercado municipal.

GRUPOS	SUBGRUPOS	# DE	# DE PUESTOS					
		PUESTOS	PF	AREA m2	A. T. M2	PL	AREA m2	A. T. M2
CULTIVOS	Frutas Verduras Flores	654	262	4	1048	392	2	784
	Cereales Especies	116	116	6	696	*		
ANIMALES	Carnes Pollos Pescados Mariscos	55	55	4	220	*		
	Ropa Mercería	73	65	6	390	8	2	16
MANUFAC- TURADOS	Calzado Jarcia	101	101	6	606	*		
	Comida							
COMIDA	Tortillas	31	31	18	558	*		
	Refrescos							
	Lácteos							
VARIOS		58	30	4	120	28	2	56
SUBTOTAL			660		3638	428		856
TOTAL		1088			4494			

Habiendo establecido el área aproximada que ocuparan todos los giros existentes en el mercado se procederá a establecer las demás áreas que conforman un mercado.

**CALCULO DE LAS ÁREAS DE LOS SERVICIOS BÁSICOS Y COMPLEMENTARIOS
DEL MERCADO MUNICIPAL.**

Estas áreas se calcularán tomando como base las normas establecidas por COMERSAN en lo referente a abastecimiento de mercadería, áreas de lavado, preparado y control de los productos, recolección de basura, cisterna, mantenimiento y aseo, servicios sanitarios, culto religioso y estacionamientos.

Abastecimiento.

El abastecimiento de mercadería se realiza por medio de vehículos y a pie, la norma de COMERSAN establece que un 36.36% de los comerciantes se abastecen por medio de vehículos propios, este porcentaje aplicado a nuestro proyecto resulta muy elevado, ya que se estima que en los mercados municipales de la ciudad de Chalchuapa solo el 0.5% de los vendedores se abastece por este medio, el resto de los vendedores es abastecido por vehículos procedentes de los ejes de abastos identificados previamente en el diagnóstico. Por lo que se ha estimado que para el año 2015 el porcentaje necesario de vehículos que abastecerán al mercado municipal, incluidos los provenientes de los centros de abasto serán el 2% del total de plazas existentes en el mercado.

Por lo consiguiente se establece la relación siguiente:

*2% * 1088 puestos = 21.76 estacionamientos.*

Serán 22 estacionamientos los destinados para el área de carga y descarga de mercadería del mercado municipal.

Lavado, preparación y control de productos.

La norma establece lo siguiente:

0.081M²/puesto

1 poceta por cada 30 puestos.

Entonces se tiene:

0.081m²/puesto * 1088 puestos = 88.13 m².

Recolección de basura.

La norma establece:

0.054m²/puesto incluye los contenedores de basura y los colectores utilizados en el interior del mercado.

0.054m²/puesto * 1088 puestos = 58.75 m².

Servicios auxiliar.(cisterna, equipo hidroneumático, cuarto de tableros eléctricos).

Norma :0.06 m²/ puesto

1088 puestos x 0.06 m² = 65.28 m²

Mantenimiento y aseo.

Norma : 0.014 m² /puesto

1088 puestos x 0.014 m²/puesto = 15.23 m²

Servicios Sanitarios .

Norma de equipo = 1 inodoro /50 persona

1 lavamanos/100 vendedoras

1 urinario / 100 vendedoras

Norma de área = 0.095 m²/puesto

1088 puestos x 0.095 m² = 103 m²

Culto Religioso.

Según área actual = 10 m²

Estacionamiento Público.

Norma según COMERSAN 1 por cada 16 puestos

1088 puestos / 16 est./puesto = 68 estacionamientos = 850 m²

Servicios Administrativos.

La administración necesitará de los siguientes espacios:

- *Oficina de coordinación y planificación.*
- *Secretaria*
- *Control sanitario.*
- *Contabilidad.*
- *Recepción(Información y espera).*
- *Seguridad.*
- *Servicios Sanitarios.*
- *Radio Mercado.*

El mobiliario y equipo con que contara las diferentes áreas de la administración se describen a continuación:

Recepción(información y espera): escritorio, sillas, archivero.

Oficina de administración y planificación: escritorios, sillas, archiveros.

Contabilidad: escritorios, sillas, archiveros.

Servicios sanitarios: urinario, inodoros, lavamanos.

Radio mercado: escritorios, sillas, mesas, equipos de telecomunicación(consola de radio), estantes.

Control sanitario: escritorios, sillas, archiveros.

Circulaciones en puestos fijos y puestos libres.

Puestos fijos: norma 4.26 m²/puesto; Entonces se tiene, 4.26 m²/p x 660p = 2772 m²

Puestos libres: norma 1.65 m² /puesto; Entonces se tiene, 1.65 m² /p x 428p = 706.2 m²

4.2.3 RELACIONES ESPACIALES.

Habiendo realizado los programas de necesidades y arquitectónico del mercado municipal de la ciudad de Chalchuapa, se procederá a establecer las relaciones existentes entre las distintas actividades que están inmersas en lo que es el mercado, así como las relaciones propias de cada actividad(zona), Para lo cual se tomarán los siguientes criterios:

- *Accesibilidad por zona ó giro.*
- *Frecuencia de uso de la zona.*
- *Duración de la actividad(comprar), por zona ó giro.*
- *Identidad por zona y giros.*
- *Vecindad entre zonas.*
- *Compatibilidad entre zonas ó los giros.*
- *Jerarquías de zonas ó los giros.*

Los criterios arriba mencionados serán la referencia a tomar para analizar las diferentes áreas del lugar en estudio, definiéndose los distintos grados de relación, las compatibilidades y secuencias que generan estos espacios entre sí.

A continuación se describirán cada uno de los criterios mencionados para su mejor comprensión:

Accesibilidad por zona ó giro.

Cada una de los giros existentes en un mercado tiene la necesidad de poseer uno ó más accesos, que sean directos ó de una forma secundaria de dependiendo de la importancia que tenga el giro.

Frecuencia de uso.

Cada zona según la función de esta, realizan distintas actividades por lo que dependiendo de estas captaran más afluencia de usuarios a las mismas(plazas, área de ventas, servicios y administración).

Duración de la actividad(comprar), por zona ó giro.

Esta se define como el tiempo que emplea el usuario en realizar una actividad en una determinada zona del mercado, ordenando las zonas en torno a la que más tiempo consume él hacerla por lo tanto, la zona de ventas será el área central entorno a la cual girarán las demás zonas(administración, servicios complementarios, servicios sanitarios, etc.).

Identidad por zona y giros.

Esta se genera de acuerdo a las funciones de cada zona ó a las actividades que se realizan en cada una de ellas, por ejemplo en la zona de ventas cada giro posee identidad propia por el tipo de producto que vende y por el agrupamiento de estos en un solo lugar, da lugar a identificar dicho lugar.

Vecindad entre zonas.

Se establece de acuerdo a las actividades realizadas en cada zona y a las relaciones que existen entre ellas, esto se refleja en los recorridos que deben hacer los usuarios al trasladarse de una zona a otra.

Compatibilidad entre zonas ó los giros.

Esta se dirige al establecimiento de las relaciones existentes entre cada zona, así como las existentes entre las actividades que conforman cada zona.

Jerarquías de zonas ó los giros.

Las jerarquías de las zonas se establecen de acuerdo a la frecuencia de uso de cada una de estas y la importancia que ellas puedan tener en el funcionamiento del proyecto, ordenando las zonas de menor valía en derredor como complemento de esta(la actividad principal).

Gráficos de relaciones espaciales de las distintas zonas del mercado municipal de

Chalchuapa.

Sobre la base del análisis de los criterios anteriores, se establecen los diagramas de relaciones de las zonas identificadas en el mercado municipal, primero el diagrama general del mercado, después el de la administración y la zona de servicios complementarios.

DIAGRAMA GENERAL DE RELACIONES DEL MERCADO MUNICIPAL.

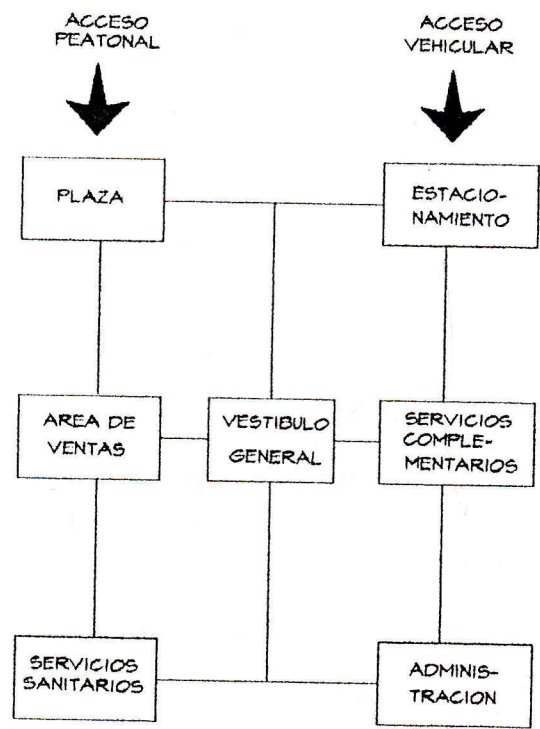


DIAGRAMA DE EL AREA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

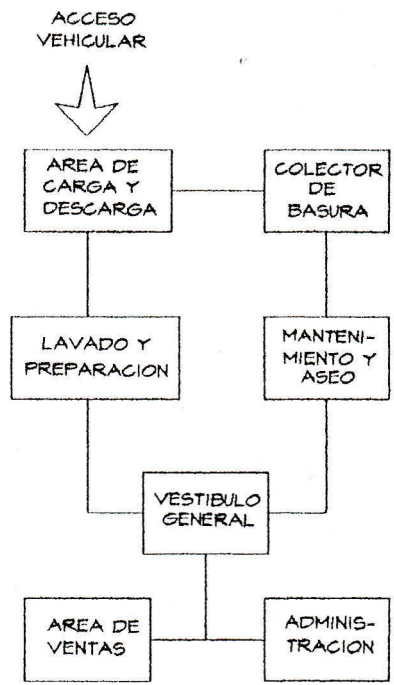
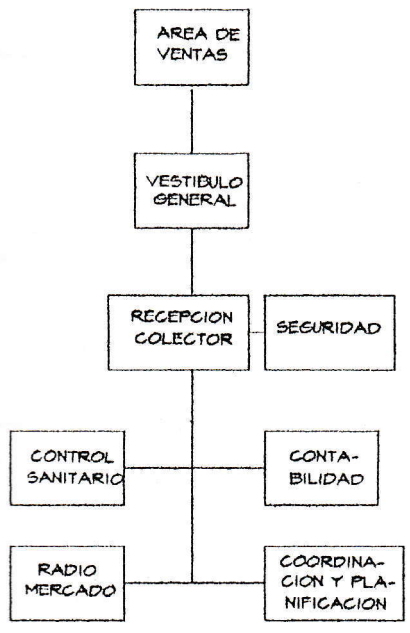


DIAGRAMA DE LA ZONA ADMINISTRATIVA.



**4.2.4 PROGRAMA ARQUITECTONICO
MERCADO MUNICIPAL DE CHALCHUAPA**

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	NUMERO DE PUESTO ACTUAL	PROYECTADO	M ² /PUESTO	TOTAL M ²	MOBILIARIO Y EQUIPO	Relacion con otros espacios
V E N T A S	CARNES	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA.	37	25	4	100	Refrigerador pequeño Plancha de concreto Poceta de acero inoxidable, rec. de basura.	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Est. público.
	MARISCOS PESCADOS	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		5	4	20	Planchas de concreto revestida con material lavable (Azulejo) hielera, poceta acero inoxidable.	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Estacionamiento público.
	MARISCOS PESCADOS SECO	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		5	4	20	Plancha de concreto Poceta de acero inoxidable, rec. de basura.	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Estacionamiento público.
	ROPA Y CALZADO	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		108	6	648	Vestidores, estanterias, vitrinas, mostrador de madera. Cortina metálica	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Estacionamiento público.
	Losa y Jarcia	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		31	6	186	Estanterias, vitrinas, mostrador de madera. Cortina Metálica	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Estacionamiento público, Guardería.
	BAZARES (Merceria y producto al mideo.)	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		35	6	210 1044	Estanterias, vitrinas, mostrador de madera. Cortina Metálica	Area de ventas, Administración. Servicios generales, Estacionamiento público.
	Puesto de abarrotes y cereales	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA	78	116	4	464	Mostrador cemento, estanteria, recipiente de basura, cortina metálica p/cerrar el puesto, mostrador con depósito balanza.	

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	NUMERO DE PUESTO		M ² /PUESTO	TOTAL M ²	MOBILIARIO Y EQUIPO	Relacion con otros espacios
			ACTUAL	PROYECTADO				
V	Lacteos y Huevos .	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		4	4	16	Mostrador de concreto estantería baja ,con azulejo,poceta ecero inoxidable ,refrigerador balanza	Area de ventas,Administración.Estacionamiento
E	FRUTAS Y LEGUMBRES	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA	440	250	4	1000	Mostrador de concreto,poceta de acero inoxidable	Area de ventas,Administración.Estacionamiento
T	Aves Sacrificadas.	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		20	4	80	Mesa de trabajo,concreto lavable e impermeable,vitri- na refrigerante,rec. De basura	Area de ventas,Administración.Estacionamiento
S	Varios	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA	39	58	4	232	Mostrador de concreto y estantería.	Administración,sala de ventas ,servicios Generales.Est. Público.
	Flores Naturales y Artificiales.	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		12	4	48	Pileta de mantenimiento, mostrador de cemento,estantería rec. basura.	Administración,sala de ventas ,servicios Generales.Est. Público.
	Canasteras	COMPRA Y VENTA DE MERCADERIA		392	2	784	Planchas de concreto,bancos de concreto.	Administración,sala de ventas ,servicios Generales.Est. Público.
	TOTAL			1061		4852		

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	NUMERO DE PUESTO		M ² /PUESTO	TOTAL M ²	MOBILIARIO Y EQUIPO	Relacion con otros espacios
			ACTUAL	PROYECTADO				
C O M I D A S	Cocinas y comedores			20	18	360	Mostrador de concreto revestido de azulejo. Mesa de trabajo de concreto . Cocina gas propa- no.Poceta de concreto,ex tractores de aire caliente y humo.Alacena ,rec. De ba- sura.	Administración,sala de ventas ,servicios Gene- rales.Est. Público.
	Tortillerías		7		9	63		
	TOTALES			27		423		

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	TOTAL M ²	MOBILIARIO Y EQUIPO	Relacion con otros espacios
SERVICIOS GENERALES	Zona de Carga y descarga.	Recibo de Mercadería y carga de basuras.	330		Lavado y preparación , Area de Ventas , Administración .
	Lavado y Preparación.	Entrada y salida de productos, limpieza de los mismos, control de sanitario.	88	Pocetas de concreto, mesas de trabajo, báscula.	Carga y descarga , area de ventas , Administración, cuarto de basura , oficina de sanidad.
	Cuarto de Basura	Recolección y almacenamiento de basuras .	58	Contenedores y depósitos con ruedas ..	Area de Ventas , lavado y preparación, abasto.
	Cuarto de Máquina .	Prevenir la falta de agua , energía eléctrica, Control de energía eléctrica.	65		Administración, mantenimiento y aseo.
	Mantenimiento y Aseo.	Pequeñas reparaciones, almacenajes de utensilios de aseo.	15	Estantería , mesa de trabajo , bodega de herramientas .	Area de ventas , cuarto de máquinas , administración servicios generales.
	Servicios Sanitarios	Necesidades biológicas y limpieza.	103	Inodoros, duchas , lavamanos urinarios colectivos.	Areas de ventas y servicios generales.
	ALTAR	Actos religiosos.	10	Repisas .	Area de ventas
	TOTAL		669		

TOTAL DE AREAS	4960 mt ²
CIRCULACION	1795 mt ²
ESTACIONAMIENTO	<u>1020 mt²</u>
AREA DE MERCADO	7775 mt ²

AREA DE TERRENO 5929 mt²
EXCEDENTE 1847 mt²

ZONA	ESPACIO	ACTIVIDAD	TOTAL M ²	MOBILIARIO Y EQUIPO	Relacion con otros espacios
A D M I N I S T R A C I O N	Oficina administrador.	Planificar, controlar, coordinar y programar las actividades del mercado.	12	Escritorio, archivo, servicio sanitario, sillas, teléfono.	Oficina del inspector, secretaria, contabilidad, servicios generales.
	Oficina control sanitario	Auxiliar del administrador	9	Escritorio, archivo, servicio sanitario, sillas, teléfono.	Oficina del administrador, secretaria, contabilidad, servicios generales, zona de ventas.
	Espera	Atención al público y espera.	15	Silla de espera	Oficina del administrador, oficina del inspector, secretaria y contabilidad.
	Contabilidad, secretaria y archivo	Cobros, cuentas, trabajos secretariales	18	Escritorios, sillas, máquina de escribir.	Oficina del administrador, oficina del inspector y espera.
	Servicios Sanitarios de empleados.	Necesidades biológicas	6	Inodoros, lavamanos, miniguitorios.	Secretaría y Contabilidad.
	TOTAL			60	

4.2.5 ZONIFICACION.

Habiendo concluido la etapa que corresponde a las relaciones existentes entre los distintos espacios, que conforman el mercado se procede a la etapa de zonificación de los mismos, partiendo del análisis de las relaciones y las circulaciones, así como las características propias del lugar donde se levantará el proyecto, esto sumado a los requerimientos arquitectónicos establecidos previamente, se conjugará para lograr la solución más adecuada para que funcione de la mejor manera.

A continuación se presentan una serie de criterios que servirán para zonificar nuestro proyecto:

- *Aprovechamiento del terreno y su topografía.*
- *Fácil accesibilidad peatonal y vehicular al mismo.*
- *Fácil identificación de cada zona con todo el conjunto.*
- *Que se interrelacionen todas las zonas y se identifique de manera inmediata sus circulaciones.*
- *Que se cumplan lo expuesto en los diagramas de relaciones.*

Sobre la base de lo anterior se desglosan las zonas siguientes:

CUADRO DE ZONAS EXISTENTES EN EL MERCADO MUNICIPAL.

ZONA DE VENTAS	Plaza vestibular Area de puestos fijos Area de puestos libres
ZONA DE SERVICIOS COMP.	Area de carga y descarga Lavado y preparación Servicios sanitarios Basurero
ZONA DE ADMÓN.	Recepción y espera Oficinas ó cubículos
ESTACIONAMIENTO	Vehículos particulares Vehículos de carga

Teniendo todas las zonas definidas se establecerán los criterios específicos de zonificación de donde deben estar ubicados.

Zona de ventas.

Plaza vestibular:

- *Ubicadas en los sectores de más afluencia de personas.*
- *Deberán estar integradas a las demás zonas del mercado ó a la mayoría de ellas.*

Area de puestos fijos:

- *Todos los tipos de ventas serán agrupados por giros obedeciendo un orden determinado.*
- *Todas las circulaciones principales conducirán al usuario hacia todos los giros establecidos del mercado.*

Area de puestos libres:

- *Las áreas de canasteras deberán estar ubicadas en las zonas estratégicas del mercado.*

- *Las circulaciones a través de esta zona serán libres sin ningún tipo de barrera entre ellos.*

Zona de servicios complementarios.

Area de carga y descarga:

- *Tendrá acceso directo vehicular hacia el exterior.*
- *Tendrá acceso directo con el área de lavado y preparación.*

Area de lavado y preparación:

- *Tendrá acceso directo al área de ventas.*
- *Tendrá acceso directo con el área de mantenimiento y aseo.*
- *Tendrá acceso directo con el basurero.*

Basurero:

- *Deberá estar ubicado en una zona apartada del área de ventas.*
- *Tendrá acceso directo al exterior.*

Zona administrativa.

Administración:

- *Tendrá acceso directo desde el exterior.*
- *Tendrá relación directa con la zona de servicios complementarios.*
- *Tendrá relación directa con la zona de ventas.*
- *Tendrá relación directa con el servicio de radio mercado.*

Zona de estacionamiento.

- *Se deberá evitar el mezclarla con las circulaciones peatonales.*
- *Se deberá evitar el mezclarla con el tráfico de abastecimiento.*

4.2.5.1 CONCEPTO GENERAL DEL MERCADO MUNICIPAL DE CHALCHUAPA.

El mercado municipal de la ciudad de Chalchuapa es de índole minorista ya que por estar cerca de un centro poblacional grande como lo es la ciudad de Santa Ana, esta (Chalchuapa) se abastece en parte en los centros mayoristas de dicha ciudad, por lo cual nuestro mercado presenta una serie de particularidades que lo diferencian de otros, como el predominio de uno ó unos giros sobre otros(giros), así como la desaparición de giros tradicionales y la multiplicación de otros en detrimento de los tradicionales.

El predominio de algunos giros a incrementado de área para los mismos creando un gran volumen de puestos, las áreas necesarias requeridas es mayor que el área del terreno en estudio, haciéndose necesario la propuesta de un segundo nivel para solventar estas necesidades.

Se propone la especialización de estos niveles para sacarle el mejor provecho al terreno que se tiene, esta se hará basándose en los artículos catalogados como de primera necesidad y artículos de segunda necesidad.

Los artículos de primera necesidad son los cereales, carnes y frutas, que son los giros mayoritarios en el mercado, por lo que serán ubicados en el primer nivel del mercado, los otros giros como lo es ropa, calzado, bazares, artículos varios serán considerados como artículos de segunda necesidad, estos se ubicaran en el segundo nivel.

Las cocinas generan una necesidad de primer orden la cual se podría ubicar en el primer nivel, pero será ubicada en le segundo como lugar estratégico.

Los servicios generales y complementarios se ubicarán en el primer nivel por la importancia que representan para el funcionamiento del mercado.

La administración se ubicará en el segundo nivel con el objetivo de dejar libre el espacio en el primer nivel para los vendedores.

La zona de canasteras por las características que este grupo presenta se ubicarán en el primer nivel siendo esta la zona estratégica, en el primer nivel que será considerada área de transición entre las verduras, las carnes y cereales en el primer nivel.

Tomando en cuenta todo lo anterior se proponen tres alternativas de zonificación las cuales se evaluarán en base a los criterios expuestos anteriormente al inicio de la etapa de zonificación.

ZONIFICACION # 1.

La zonificación presenta las características expuestas pero la distribución de las áreas no es la más conveniente, cada zona funcionaría de manera independiente, generando desorden en el funcionamiento del conjunto, ya que el área de canasteras está ubicada a un lado de los giros de verduras y de cereales, generando al usuario que haga recorrido extras para hacer sus compras(ver plano de zonificación #1).

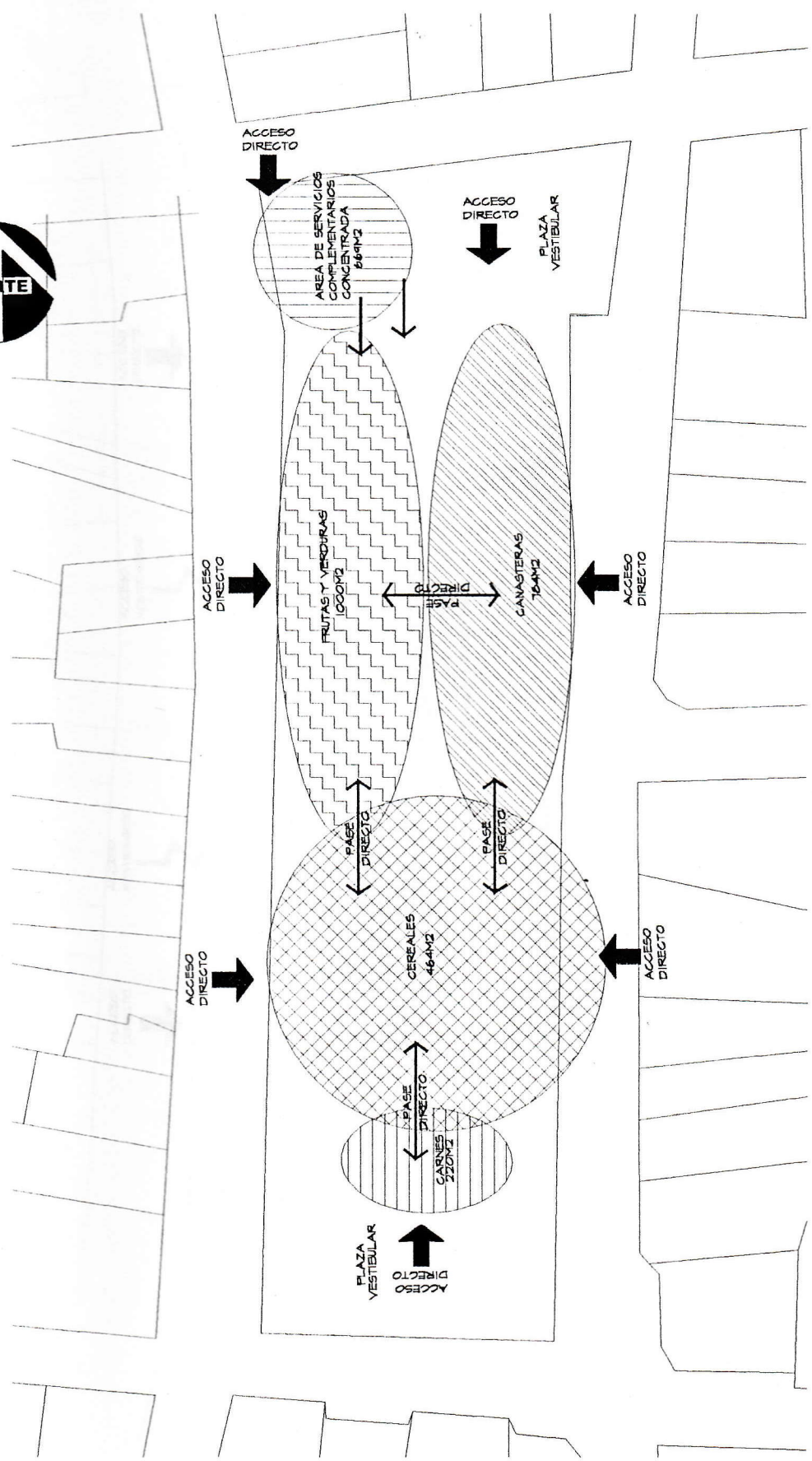
ZONIFICACION # 2.

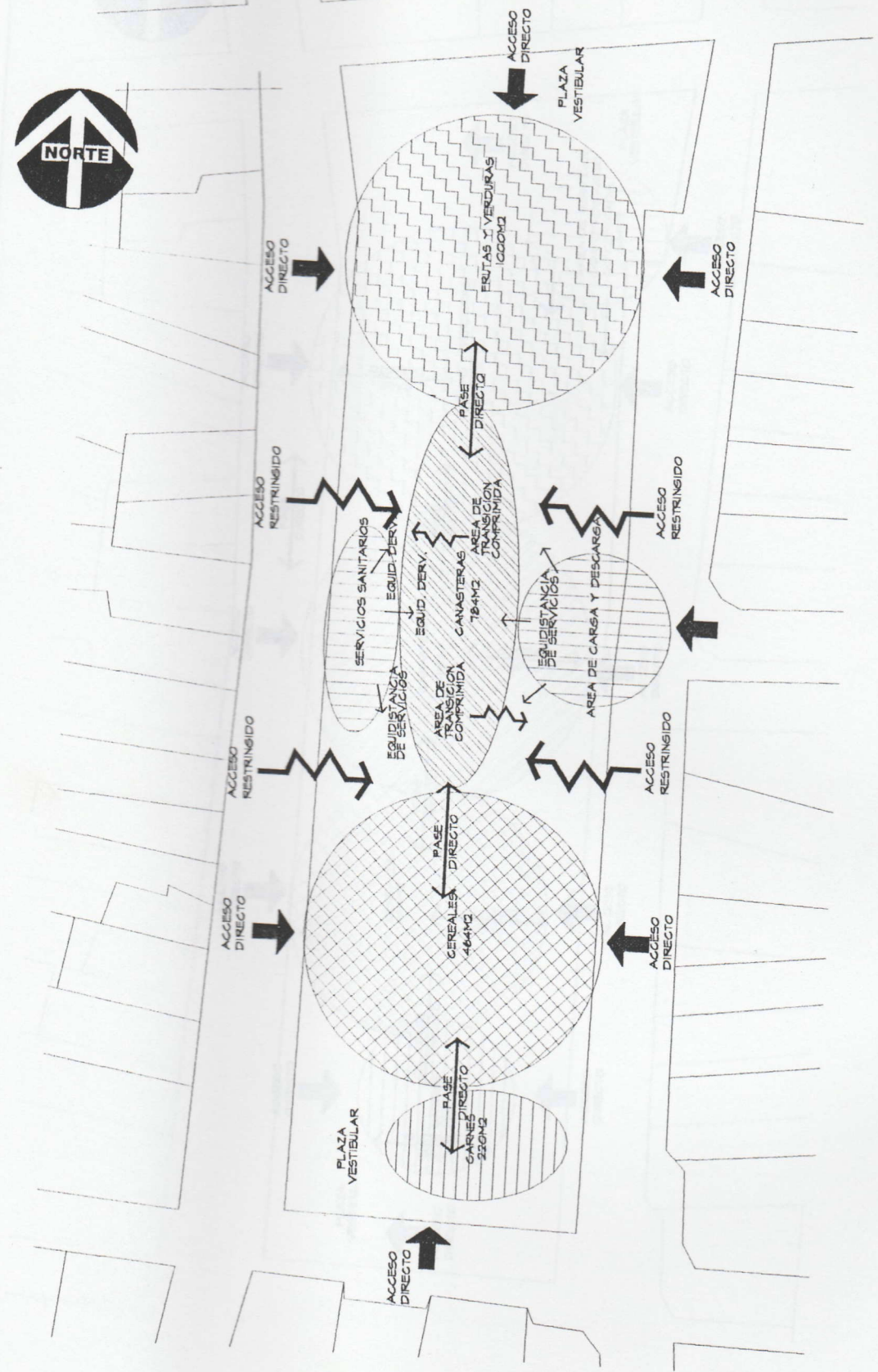
La segunda zonificación presenta un esquema lineal en la ubicación de las zonas pero los servicios complementarios fueron ubicados y divididos en el medio del terreno con el objeto de que estén equidistantes de todos los giros, esto comprime el área de transición entre las zonas, lo mismo sucede con los accesos al área de canasteras que no serían de forma directa a estos(ver plano de zonificación # 2).

ZONIFICACION # 3.

La tercera zonificación presenta un esquema lineal siguiendo la evolución de la segunda, con la característica de haber concentrado el área de servicios generales y haberlos ubicados en un extremo del terreno, donde sea accesible para los vehículos de abasto y no generen conflictos con otras actividades, dejando al área de canasteras en una posición estratégica deseada lo cual permitirá en general circulaciones directas para todos los giros del primer nivel, así como también al segundo nivel.

Este será el esquema a seguir por ser el más adecuado a nuestro propósito, también se presenta el esquema de zonificación del segundo nivel, ubicando las cocinas y comedores en la entrada norte del 2º nivel y los giros de ropa, calzado, basares y artículos variados en el lado sur de las cocinas, como transición entre el 1º y 2º nivel, la administración se ubica sobre el área de servicios generales y complementarios, en el lado norte del proyecto.



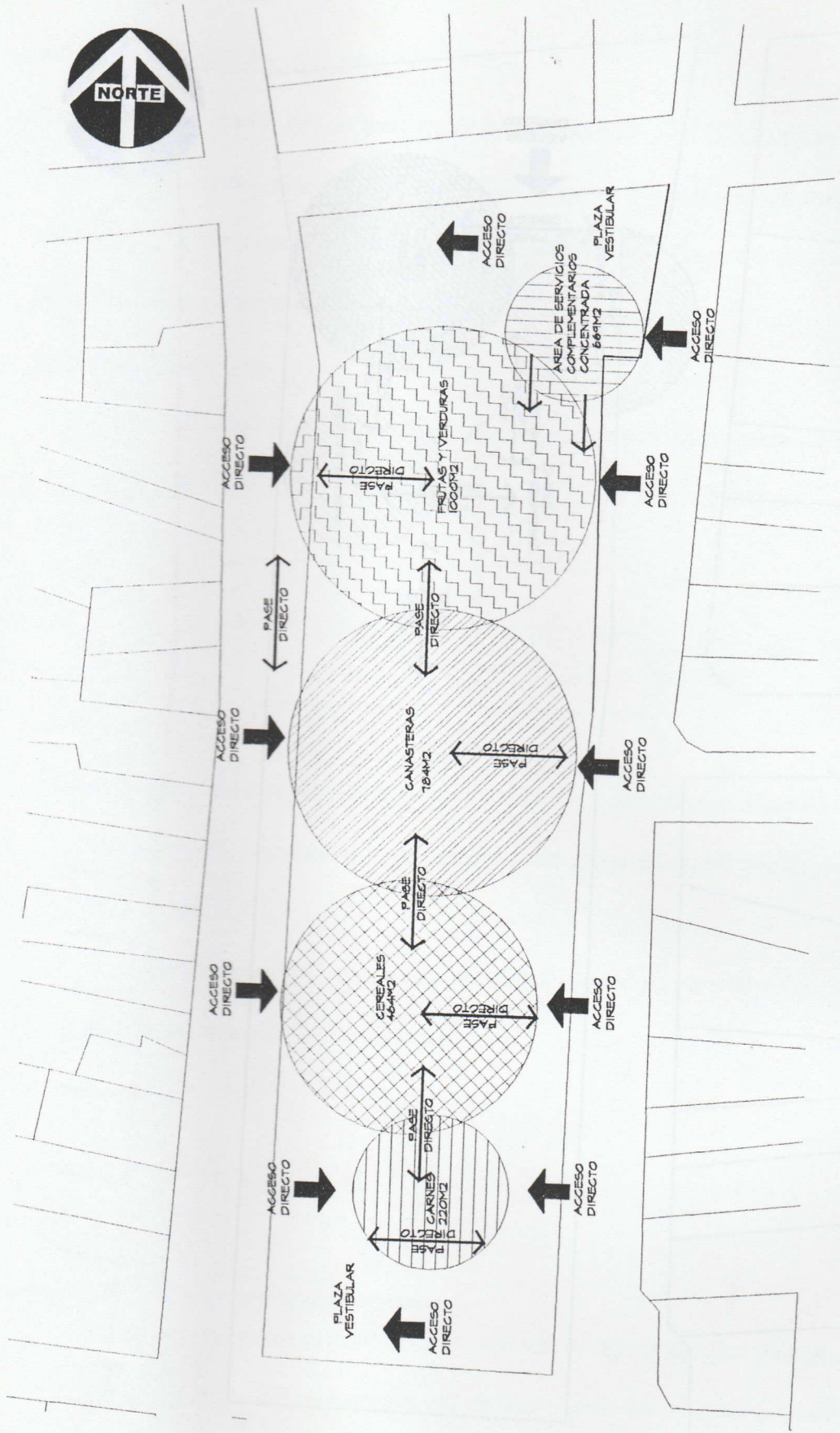


**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALUPA
CONTENIDO PROPUESTA DE ZONIFICACION N°2

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
ESCALA
FECHA
FECHA

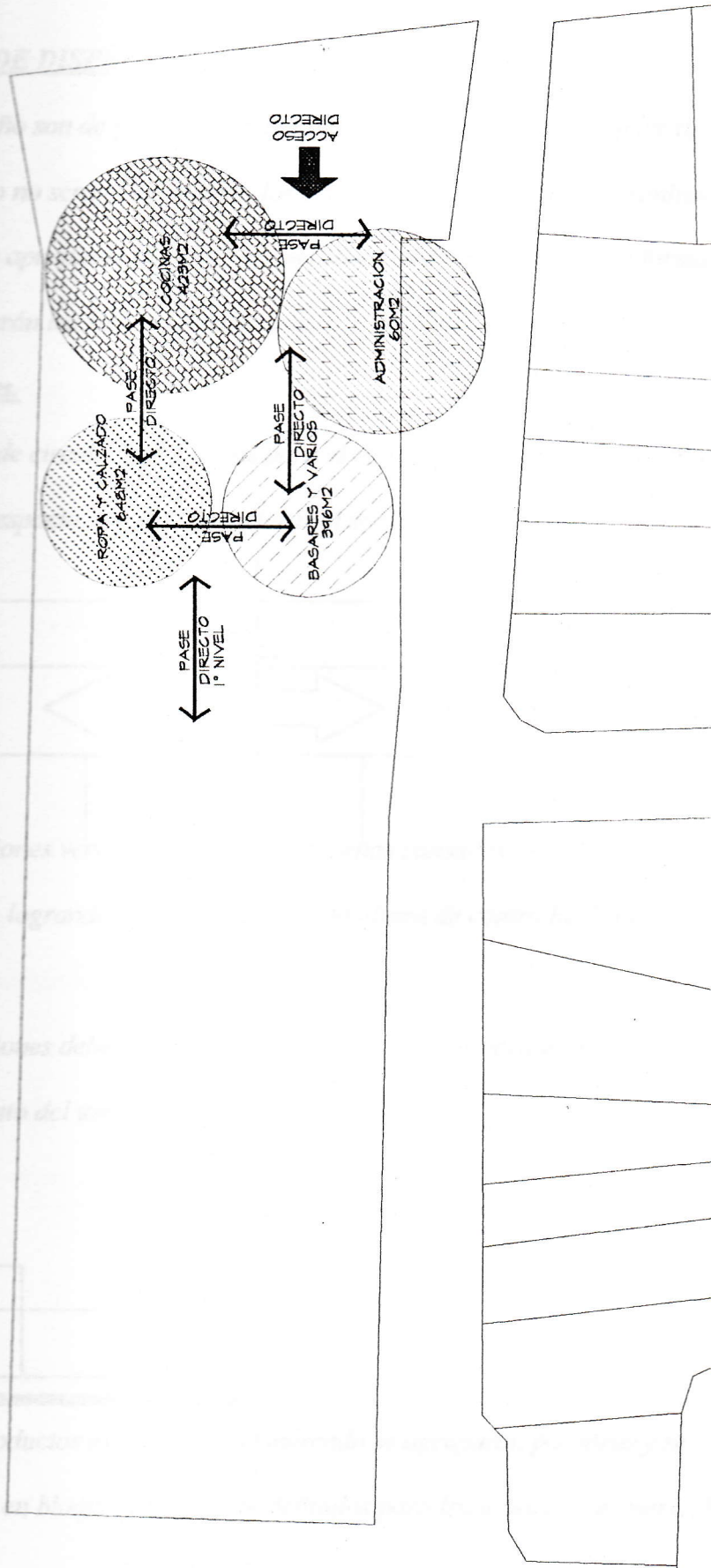


**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO PROP. DE ZONIFICACION N° 3

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA 1:1
FECHA 00/00/00



**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DE SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALAPA

CONTENIDO PROP. DE ZONIFICACION N° 1-2° NIVEL

PRESENTA

Br. Carlos Morán Morán

Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA

FECHA

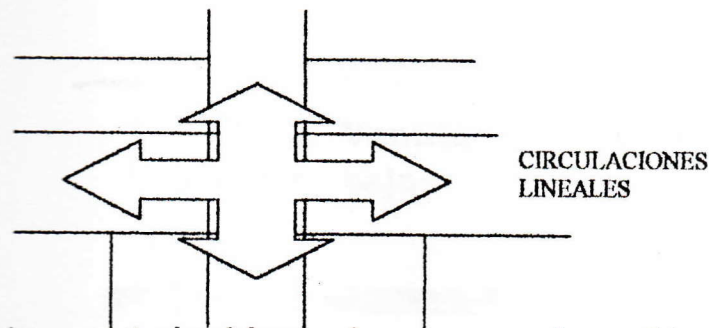
02/01/01

4.2.6 CRITERIOS DE DISEÑO.

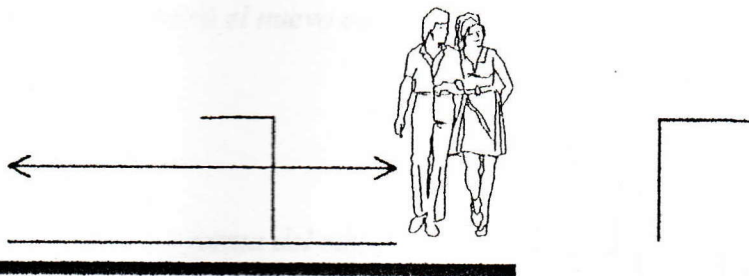
Los criterios de diseño son de gran importancia a la hora de diseñar cualquier tipo de proyecto y el nuestro no será la excepción, los criterios a tomar estarán encaminados a solventar de manera apropiada lo que es un mercado, tanto funcional como formalmente, para lo cual se tomarán los siguientes criterios:

Criterios funcionales.

- *La creación de circulaciones rectas para el mejor desplazamiento del usuario y dominio del espacio, además de mejorar el sentido de ubicación.* +



- *Las circulaciones verticales deben ser lo menos cansadas posibles para el usuario del mercado, logrando esto por medio de la altura de contra huella y ubicación de descansos.*
- *Las circulaciones deberán ser lo más amplias posibles para el mejor desplazamiento del usuario del mercado.*

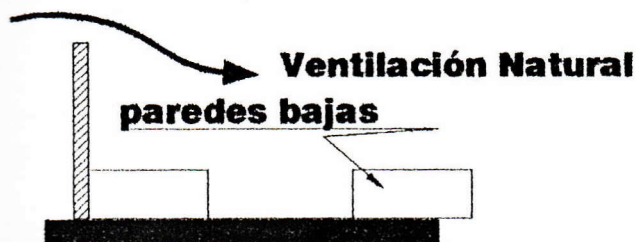


- *Todos los productos existentes en el mercado se agruparan por giros y se establecerán en bloques claramente definidos para los usuarios del mercado.*

- Cada giro deberá contar con al menos un acceso directo a la calle.

Criterios de Ventilación e Iluminación.

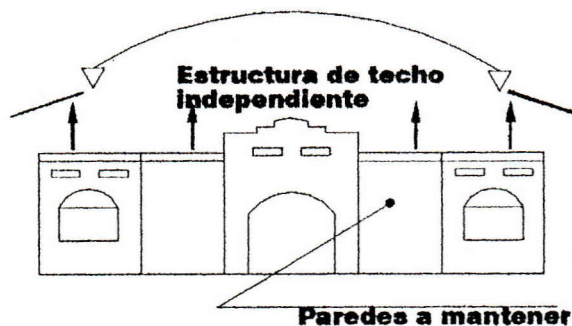
- Todos los espacios internos deberán estar ventilados de forma natural.
- Todos los espacios internos ó en su mayoría se iluminaran naturalmente.
- Todos los espacios internos contarán también con iluminación artificial.
- Las paredes internas del mercado deberán ser de baja altura para lograr los propósitos arriba descritos.



- La estructura de techos será distribuida para que contribuya a lograr las condiciones ambientales de ventilación e iluminación descritas.

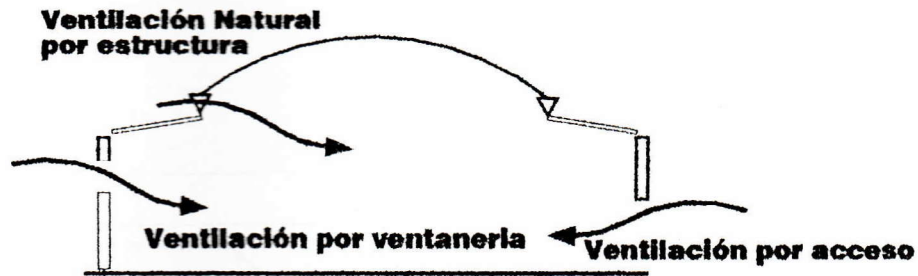
Criterios Formales.

- Se mantendrá las paredes perimetrales del edificio del mercado N°1 y se integrará el nuevo edificio a este.

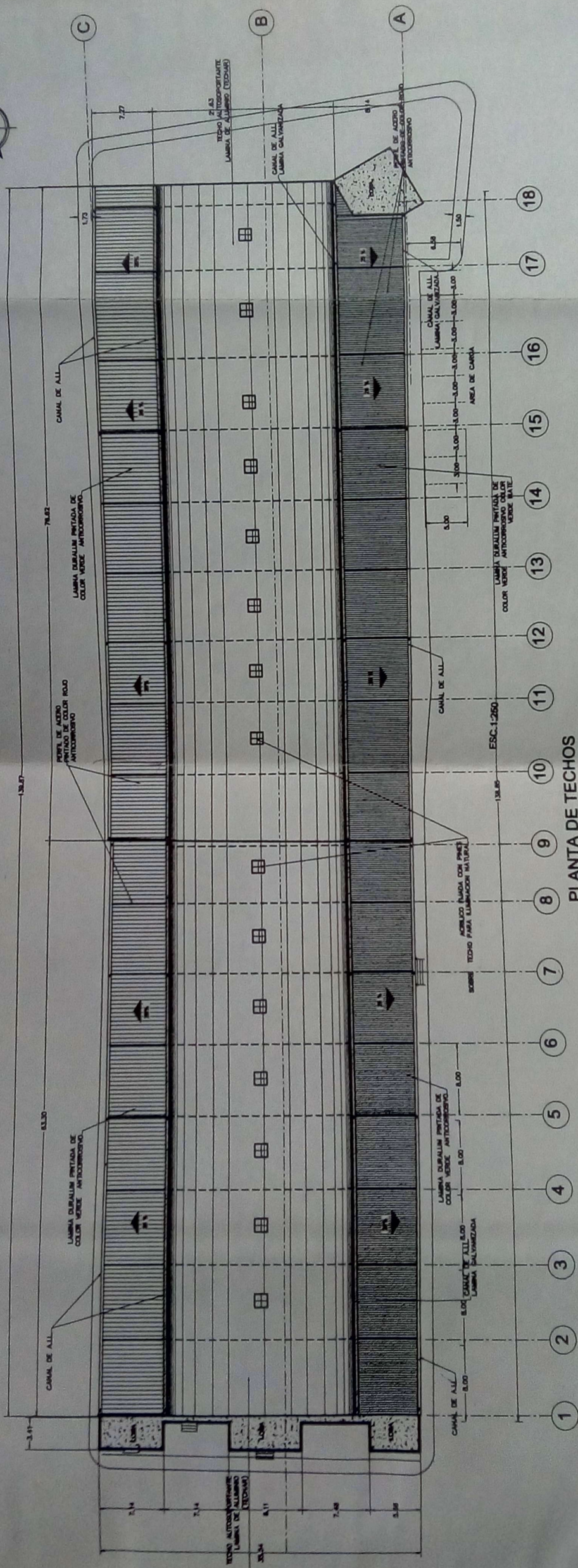


- La forma del edificio nuevo será complementaria al edificio antiguo

- *La forma y estructura del edificio contribuirá de forma decisiva para ventilar e iluminar naturalmente sus espacios internos a través de ventilaciones cenitales.*



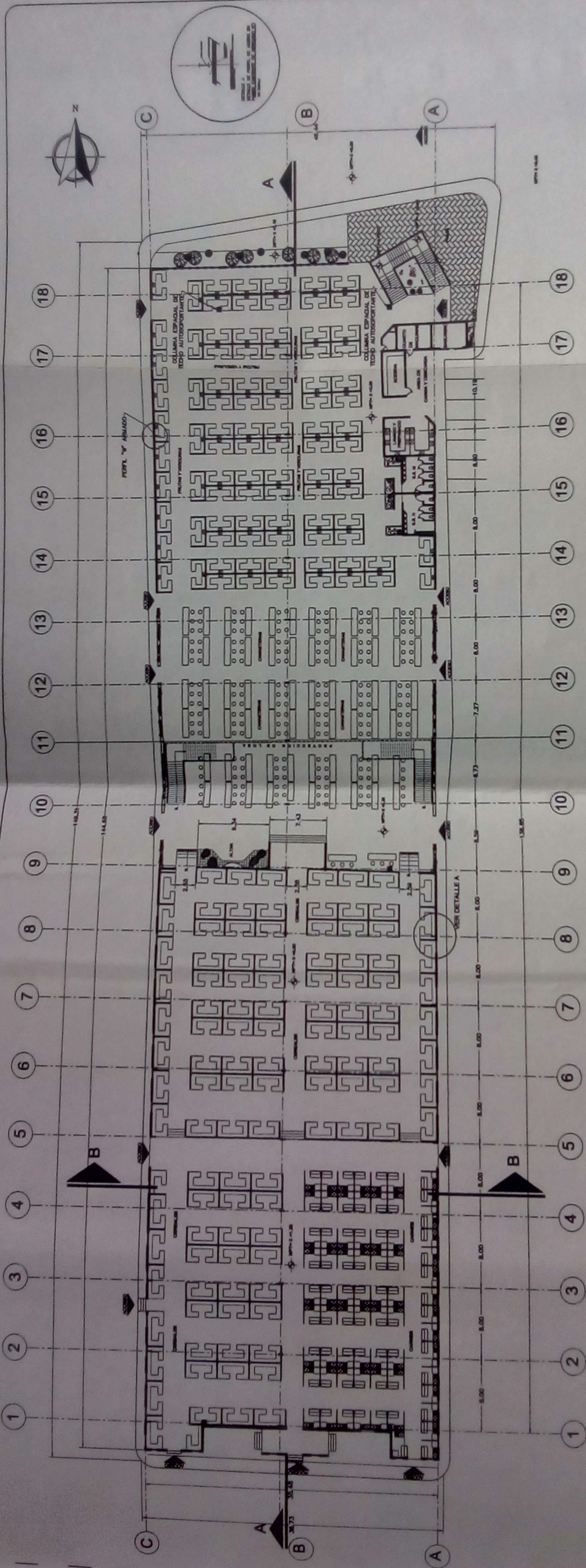
CORTE



PLANTA DE TECHOS

ESCALA EN ESCALA ESCALA HORIZONAL	PRESENTA Dr. Carlos Muñoz Múñoz Dr. Mabel V. Rodríguez	PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GENERAL CUERPO DE EDUCACIÓN	CONTENIDO PLANTA DE TECHOS
--------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

UNIVERSIDAD
DE BAYAMO



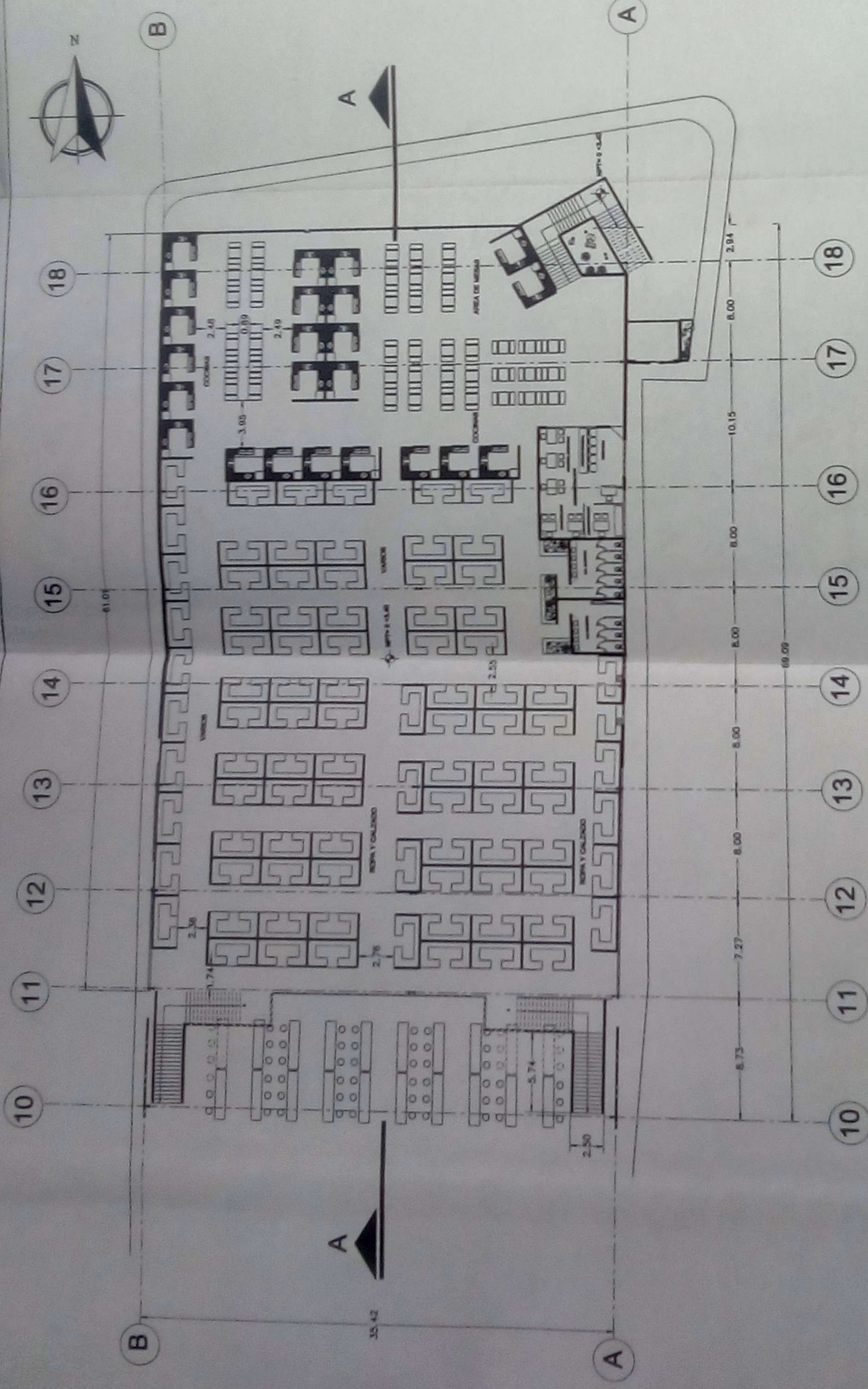
PLANTA ARQUITECTONICA 1° NIVEL
SIN ESCALA

UNIVERSIDAD
DE LOS RIOS

PROYECTO: Plan de desarrollo urbanístico del sector urbano de Guayaquil.
CONTENIDO: PLANTA AÑO PROY. 1° NIVEL.

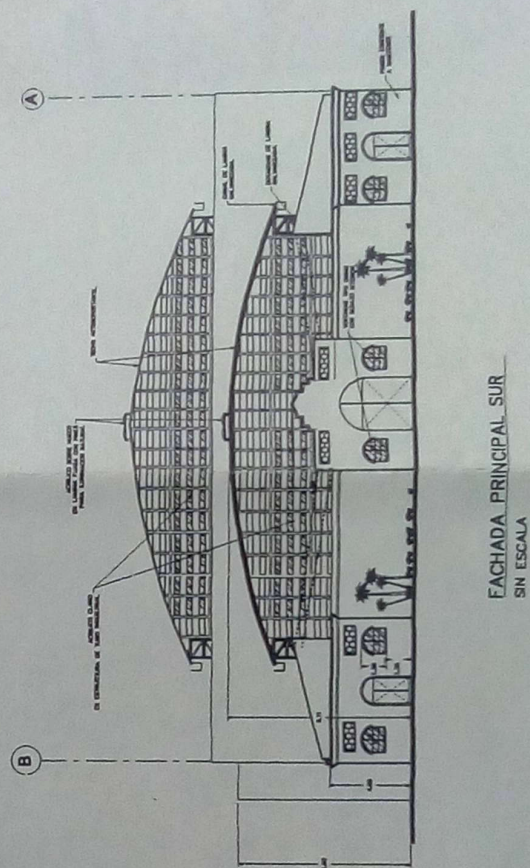
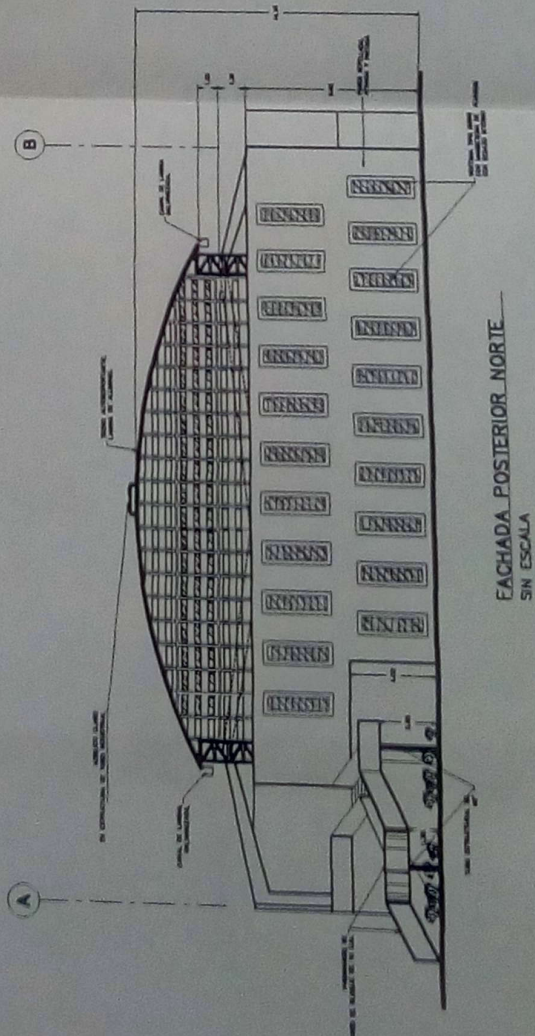
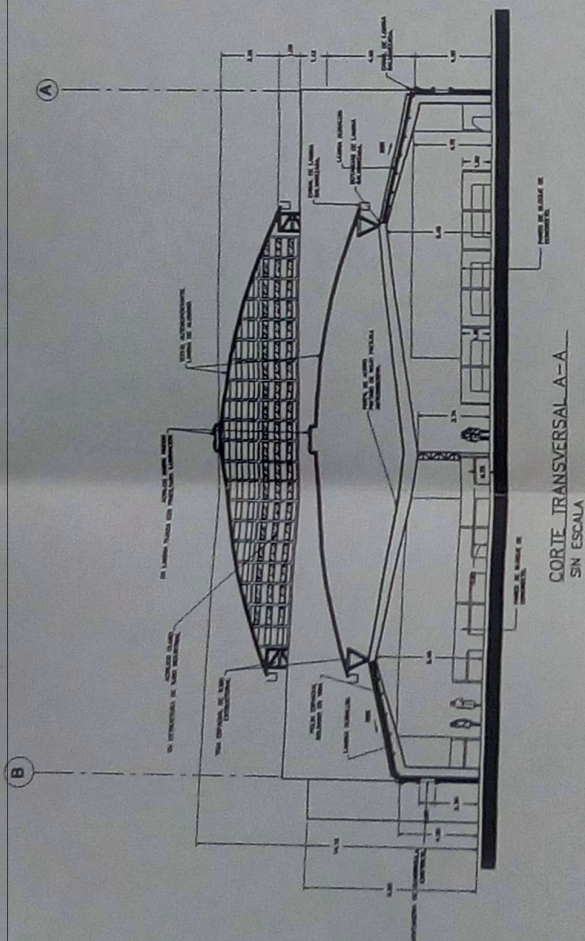
PROFESOR: Dr. Carlos Maldonado
Dr. Andrés V. Rodríguez

ESCALA: 1:400



PLANTA ARQUITECTONICA 2° NIVEL
 ESC.1:250

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR	PROYECTO: PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRO CUAJALTEPEC DE GUZMÁN	PRESENTA: Sr. Carlos Alcán Martín Sr. Moisés V. Rodríguez	ESCALA: SIN ESCALA PLANTA: PLANTA 2° NIVEL	4/6
	COUNTRY: PLANTA ARQ. PROP. 2° NIVEL			



**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO
PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUPA

CONTENIDO

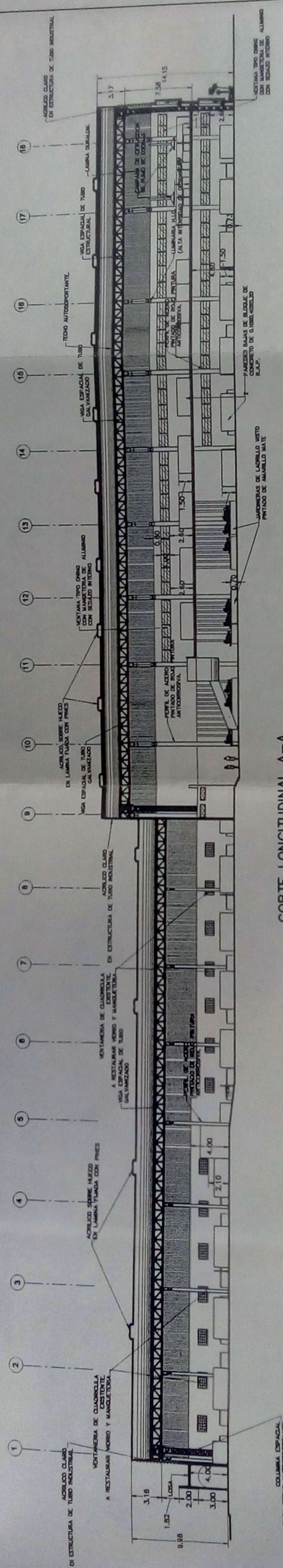
INDICADOS ¹¹

PRESENTA

Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
SIN ESCALA

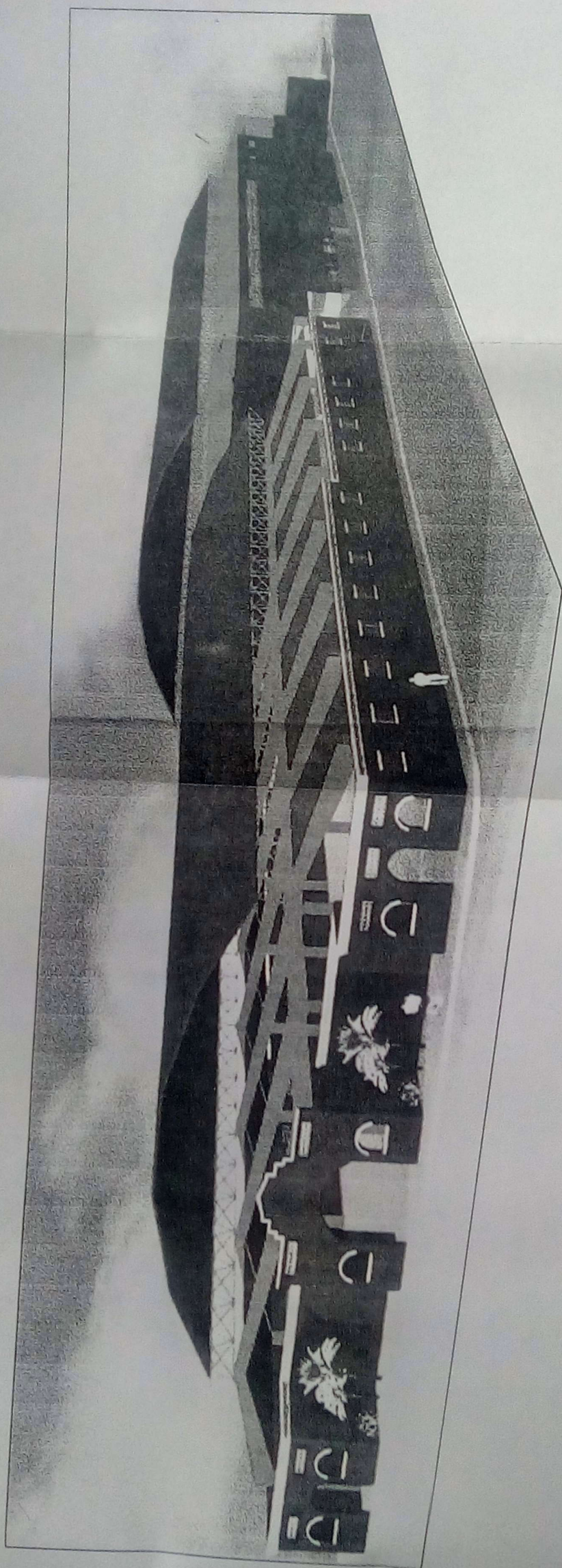
FECHA
14/05/2000



CORTE LONGITUDINAL A-A
SIN ESCALA

49

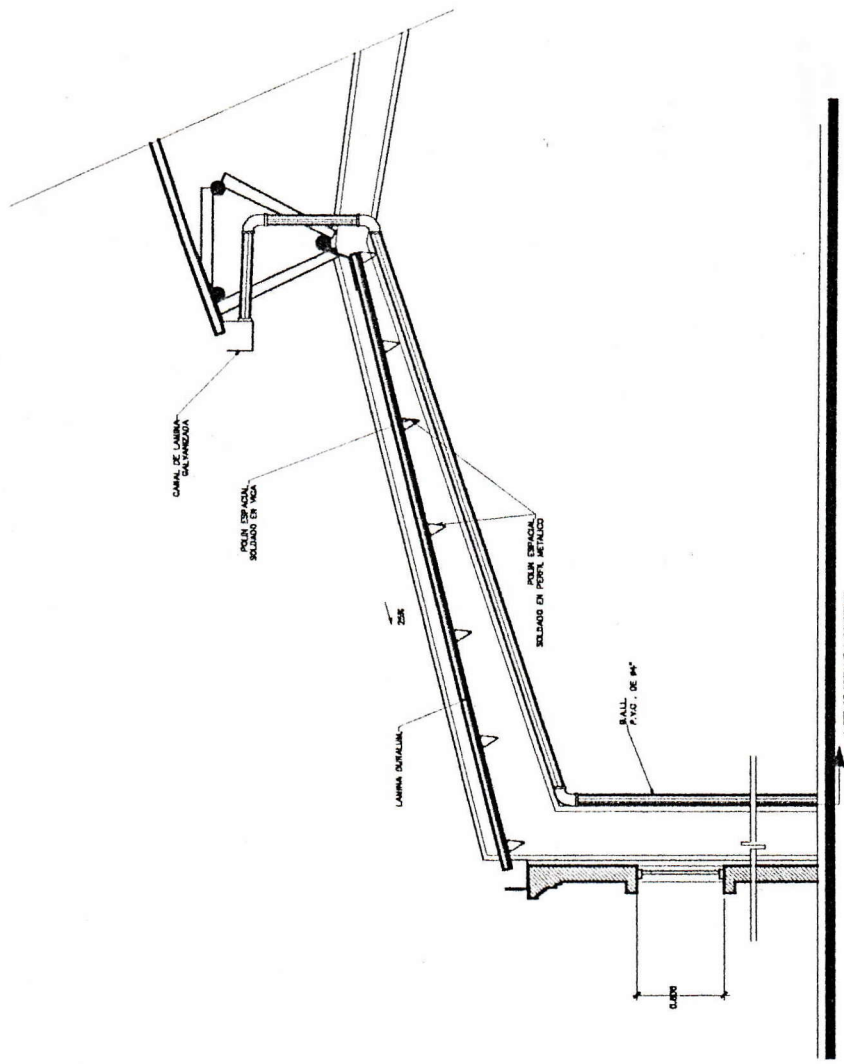
Escala SIN ESCALA	PRESENTE Sr. Carlos Martín Morán Sr. Nicolás V. Rodríguez	PROYECTO Plan. de ordenamiento sector comercial central CALLE DE ENCOURAJE	ELEVACIONES
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR			



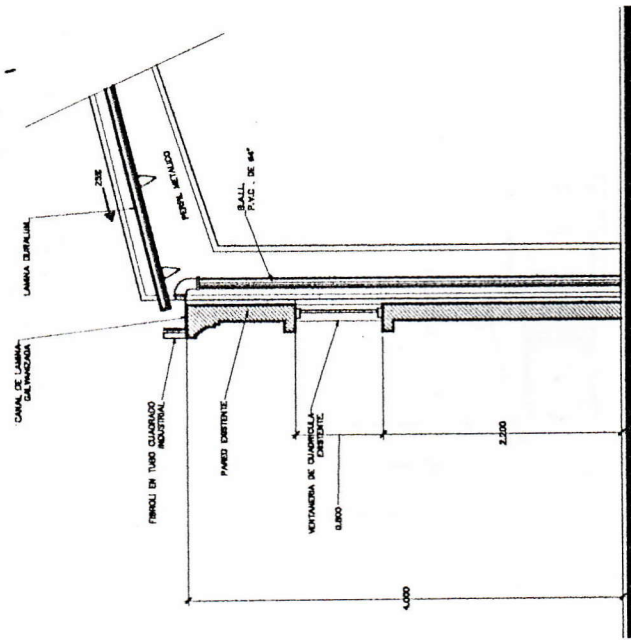
CHALCHUAPA

SECTOR COMERCIAL CENTRAL

PERSPECTIVA EXTERIOR NORTE
PROYECTO MERCADO MUNICIPAL



DETALLE DE BAJADA DE A.L.L.
 TECHO AUTOSOPORTANTE
 SIN ESCALA



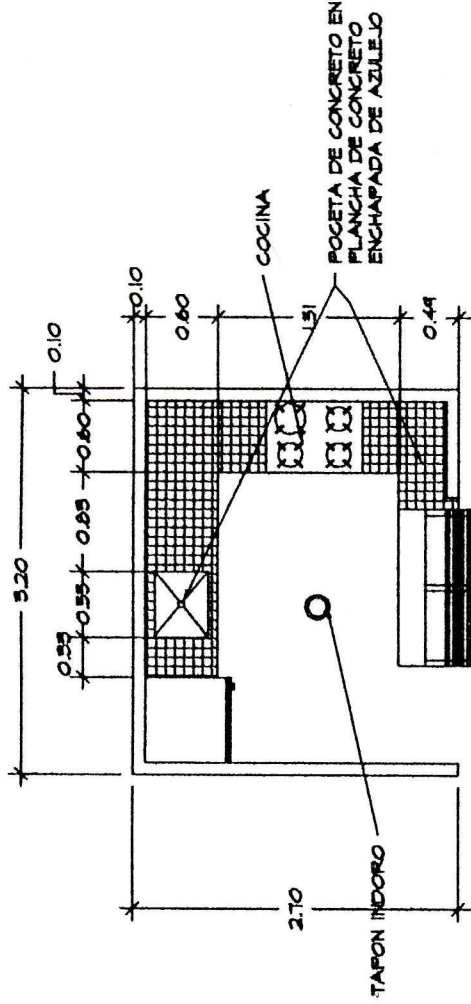
DETALLE DE BAJADA DE A.L.L.
 SIN ESCALA

ESCALA
 SIN ESCALA
 FECHA
 19/07/00

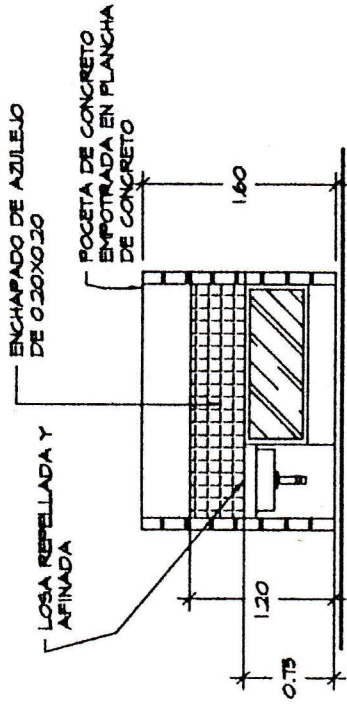
PRESENTA
 Sr. Carlos Morán Morán
 Sr. Moisés V. Rodríguez

PROYECTO
 PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
 CIUDAD DE CHUACHUAPA
 CONTENIDO
 DETALLE DE PUESTOS

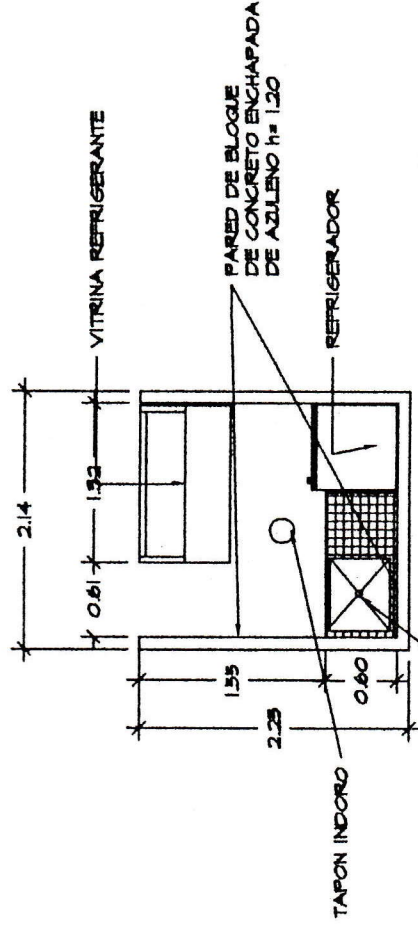
UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR



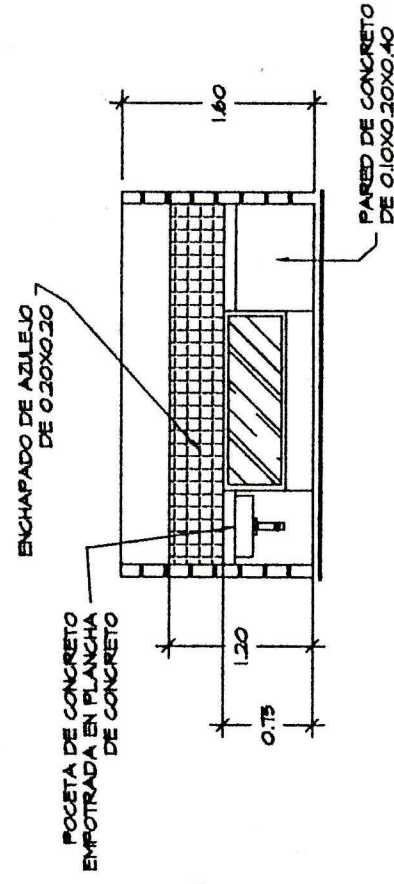
PLANTA DE PUESTO DE COCINA
ESCALA 1 : 75



ELEVACION DE PUESTOS DE CARNES
ESCALA 1 : 75



PLANTA DE PUESTOS DE CARNES
ESCALA 1 : 75



ELEVACION DE PUESTO DE COCINA
ESCALA 1 : 75

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

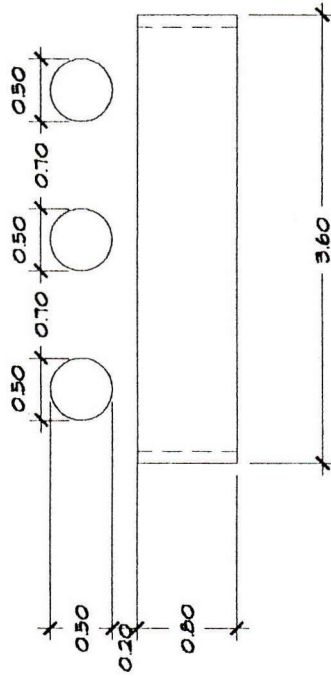
PROYECTO: PLAN DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUPAN

CONTENIDO: DETALLE DE PUESTOS

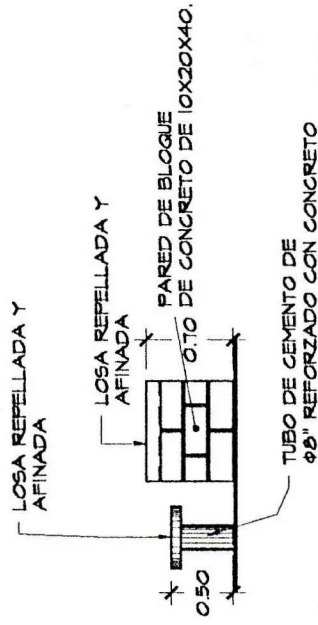
PRESENTA: Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA: 1 : 75

FECHA: 19/07/00

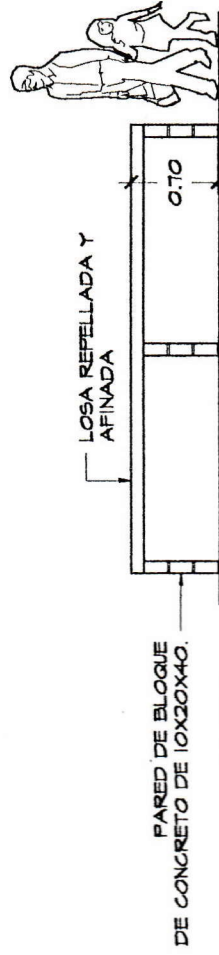


PLANTA PUESTOS CANASTERAS
ESCALA 1 : 50



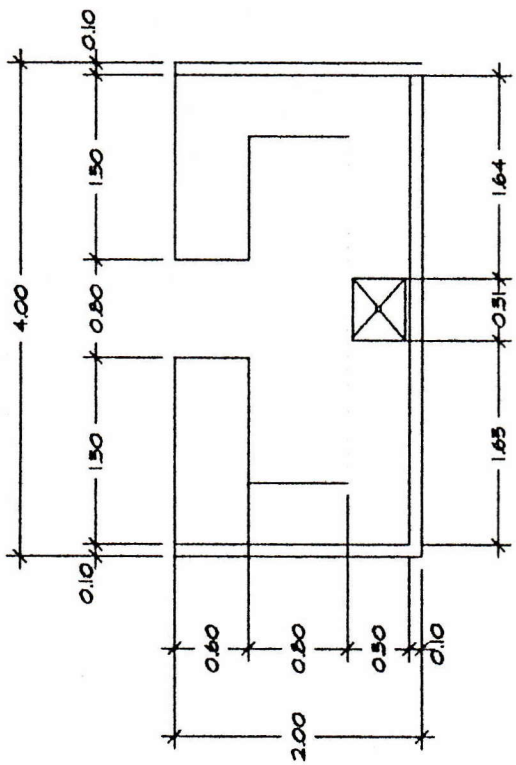
ELEVACION LATERAL
CANASTERAS

ESCALA 1 : 50



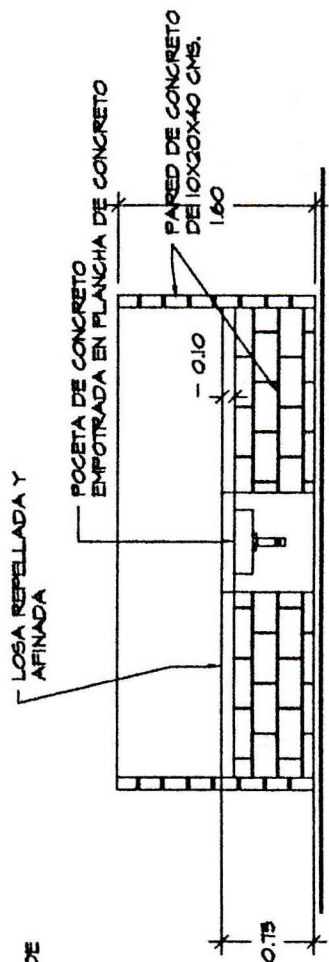
ELEVACION FRONTAL

DETALLE DE PUESTOS DE CANASTERAS
ESCALA 1 : 50



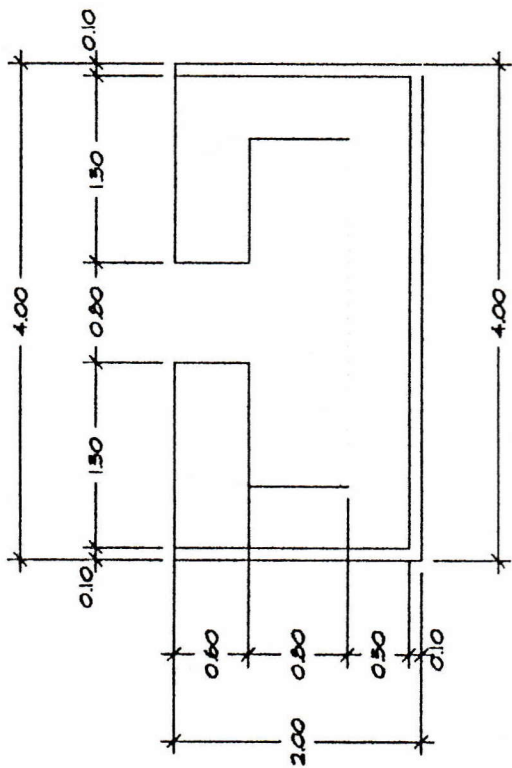
ELEVACION DE PUESTO DE VERDURAS

ESCALA 1 : 75



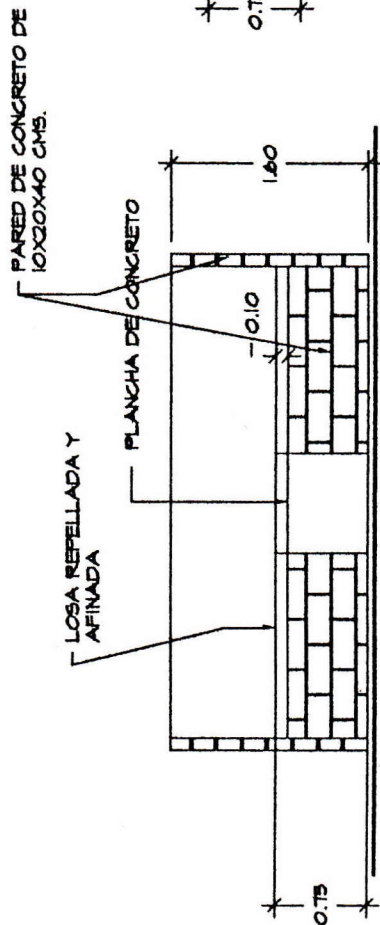
ELEVACION DE PUESTO DE VERDURAS

ESC ALA 1 : 75



ELEVACION DE PUESTO DE ROPA Y CEREALES

ESCALA 1 : 75



ELEVACION DE PUESTO DE ROPA Y CEREALES

ESC ALA 1 : 75

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO: PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CUIDAD DE CHALCHUPA

CONTENIDO: DETALLE DE PUESTOS

PRESENTA

Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
1 : 75

FECHA
19/07/00

4.2.7 Presupuesto Estimado de la Obra.

N	PARTIDA	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO ¢	SUBTOTAL ¢	TOTAL
1	DEMOLICION					176997.29
1.1	PAREDES MERCADO N.1	mt2	878.48	50	43924	
1.2	PISOS MERCADO N.1	mt2	2883.25	4.82	13897.265	
1.3	PAREDES MERCADO N.2	mt2	1269	50	63450	
1.4	PISOS MERCADO N.2	mt2	1286	4.82	6198.52	
1.5	DESMONTAJE DE CUBIERTA	mt2	3408.36	8.24	28084.8864	
1.6	DESMONTAJE DE ESTRUCT. TECHO	ML	1952.88	10.98	21442.6224	
2	PAREDES					67093.85
2.1	BLOQUE DE CONCRETO DE 10*20*40	mt2	2083.66	32.2	67093.852	
3	PISOS					6574643.02
3.1	PISO DE CONCRETO	mt2	7471.44	85	635072.4	
3.2	ACERA DE CONCRETO	mt2	814.53	27.71	22570.6263	
4	VENTANAS					245095
4.1	VENTANA TIPO ONING	mt2	490.19	500	245095	
5	PUERTAS					109500
5.1	PORTON CORREDISO	U	18	4500	81000	
5.2	PUERTAS METALICAS	U	19	1500	28500	
6	TECHOS					1482317.53
6.1	CUBIERTA AUTOSOPORTANTE	mt2	3368.31	200	673662	
6.2	LAMINA DURALUM VERDE	mt2	1955	92.15	180153.25	
6.3	POLIN ESPACIAL	ML	1479.49	384	568124.16	
6.4	CANAL	ML	280.32	87.18	24438.2976	
	VIGA ESPACIAL	ML	280.32	128.21	35939.8272	
7	ACABADOS DE PAREDES					583892.2
7.1	RESANADO, RESANADO Y PINTADO	mt2	2702	85	229670	
7.2	REPELLADO AFINADO Y PINTADO	mt2	4167.32	85	354222.2	
8	COLUMNAS					101700.36
8.1	PERFIL METALICO	ML	941.67	108	101700.36	
9	PUESTOS					592192.7
9.1	990 PUESTOS	mt2	6266.67	32.2	201786.774	
9.2	POSETAS	U	257	900	231300	
9.3	ENCHAPADO DE PUESTOS	mt2	248.6	150	37290	
9.4	MESAS DE CONCRETO	mt2	4396.1	27.71	121815.931	
10	ENTREPISOS					1384735.36
10.1	LOSA	mt2	2250.27	582.8	1311457.36	
10.2	ESCALERAS	mt2	122.13	600	73278	
	COSTO DIRECTO					11318167.3
	COSTO INDIRECTO					4527266.99
	COSTO TOTAL					15845434.3
	AREA CONSTRUCCION	8890.2M2				

BIBLIOGRAFÍA

- *Plan de ordenamiento Para el Distrito Comercial Central de Ciudad Delgado.*
José Mario Martínez.
- *“Libro CHALCHUAPA”*
Departamento de Historia
Dirección de Investigaciones.
Dirección de Patrimonio Cultural.
Ministerio de Educación.
- *“Manual de Criterio de Diseño Urbano.*
Autor : Ian Bazant.
- *“Lineamientos de Diseño Urbano.*
Autor : Carlos Corral y Baker.
- *Imagen de la ciudad*
Autor : Kevin Linch.
- *Diseño de Núcleos Urbanos.*
Frederick Gilbberd.
- *Análisis de las Forma Urbana y Arquitectónica*
Autor : Geoffrey Beker.
- *Resumen de Resultados de Censos Nacionales ,V CENSO DE POBLACIÓN Y IV DE VIVENDA 1992/DEPTO. De Santa Ana.*

ANEXOS

FICHA TECNICA

GIRO *Carroceros*

7 días

agui

Nº puestos que posee

Area de Puestos que posee (APROXIMADO)

Largo=

Ancho=

Ubicacion de puesto

Mercado Exterior

Cuantos puestos posee

Mercado Exterior

Propietario

M F

Edad de Propietaria *53*

Años

Lugar de procedencia *Cholohuapa*

tiene niños, cuantos

M F

EDADES _____

FICHA TECNICA

→ GIRO *Fotografía*

Nº puestos que posee

Area de Puestos que posee (APROXIMADO)

Largo=

Ancho=

Ubicacion de puesto

Mercado Exterior

Cuantos puestos posee

Mercado Exterior

Propietario

M F

Edad de Propietaria

Años

Lugar de procedencia

Tiene Niños, Cuantos

M F

EDADES _____

T-UES
1507
M829p
2001
Ej. 2

4983

Morán Morán, Carlos Ernesto
Propuesta de ordenamiento
del sector comercial central,
y anteproyecto de mercados
municipales N° 1 y N° 2 de la
ciudad de Chalchuapa.

