

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



**PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DEL
MUNICIPIO DE SANTA ANA CENTRO**

PRESENTADO POR:

KATHERINE VIRGINIA BONILLA ZULETA

REBECA SARAÍ ORANTES RODRÍGUEZ

CHRISTIAN ALEXANDER RAMÍREZ VÁSQUEZ

PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE:

ARQUITECTO

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE 2024

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR :
MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA

SECRETARIA GENERAL :
LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

DECANO :
ING. LUIS SALVADOR BARRERA MANCÍA

SECRETARIO :
ARQ. RAÚL ALEXANDER FABIÁN ORELLANA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

DIRECTOR INTERINO :
ARQ. MANUEL HEBERTO ORTIZ GARMENDEZ PERAZA

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

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:
ARQUITECTO

Título **PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DEL
MUNICIPIO DE SANTA ANA CENTRO**

Presentado por:

**KATHERINE VIRGINIA BONILLA ZULETA
REBECA SARAÍ ORANTES RODRIGUEZ
CHRISTIAN ALEXANDER RAMIREZ VÁSQUEZ**

Trabajo de Graduación aprobado por:

Docente Asesor:

ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE 2024

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA

AGRADECIMIENTOS

KATHERINE VIRGINIA BONILLA ZULETA

A mi familia, por su amor, comprensión y apoyo incondicional a lo largo de cada etapa de mi vida. A mis padres, hermanos, abuelos, tías y amigos, quienes han sido una fuente constante de inspiración y fortaleza. Su cariño, sus palabras de aliento y sus enseñanzas han sido fundamentales para alcanzar este logro. Gracias también a aquellos que ya no están, pero su recuerdo vive en mi corazón y sigue guiando mis pasos. A todos, gracias por acompañarme en este camino y hacer posible este sueño.

REBECA SARAI ORANTES RODRIGUEZ

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que hicieron posible la realización de esta tesis. A nuestro asesor de tesis, por su valioso apoyo, orientación y paciencia durante todo el proceso. A mi familia, por su amor, comprensión y motivación incondicional. A mis amigos y compañeros de estudio, por su colaboración y consejos. Finalmente, a todas aquellas personas que, de alguna manera, contribuyeron a la culminación de este trabajo. Gracias a todos por su apoyo y confianza.

CHRISTIAN ALEXANDER RAMIREZ VÁSQUEZ

Al concluir este importante capítulo de mi vida, deseo expresar mi más sincera gratitud. En primer lugar, agradezco a Dios, quien ha sido mi roca y mi guía a lo largo de este viaje.

A mi familia, les debo un agradecimiento especial por su amor incondicional y por haber creído en mí en todo momento. Su apoyo ha sido fundamental, y me siento infinitamente agradecido por tenerlos a mi lado.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	3
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.2 JUSTIFICACIÓN	5
1.3 OBJETIVOS	5
<i>1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....</i>	<i>5</i>
<i>1.3.2. OBJETIVO ESPECÍFICO</i>	<i>5</i>
1.4 LÍMITES	6
<i>1.4.1. LÍMITES FÍSICOS.....</i>	<i>6</i>
<i>1.4.2. LÍMITES TEMPORALES</i>	<i>6</i>
<i>1.4.3. LÍMITE ECONÓMICO.....</i>	<i>6</i>
<i>1.4.4. LÍMITE SOCIAL</i>	<i>7</i>
<i>1.4.5. LÍMITE LEGAL</i>	<i>7</i>
1.5. ALCANCES	7
1.6 METODOLOGÍA DEL TRABAJO	7
<i>1.6.1. ESQUEMA METODOLÓGICO.....</i>	<i>8</i>

CAPÍTULO 2. DIAGNÓSTICO	10
2.1. MARCO CONCEPTUAL	11
2.1.1 <i>CONCEPTOS GENERALES</i>	11
2.1.2 <i>CONCLUSIONES DEL MARCO CONCEPTUAL</i>	14
2.2. MARCO TEÓRICO	15
2.2.1. <i>CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO.....</i>	15
2.2.2. <i>PLANIFICACIÓN URBANA SUSTENTABLE</i>	17
2.2.3. <i>APTITUD DEL SUELO</i>	18
2.2.4. <i>CONCLUSIONES DEL MARCO TEÓRICO.....</i>	20
2.3. MARCO HISTÓRICO	21
2.3.1. <i>HISTORIA DE SANTA ANA</i>	21
2.3.2. <i>EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA MANCHA URBANA DE SANTA ANA.....</i>	22
2.3.3. <i>CONCLUSIONES DEL MARCO HISTÓRICO</i>	24
2.4. MARCO FÍSICO	25
2.4.1. <i>UBICACIÓN</i>	25
2.4.3. <i>CLIMA Y TEMPERATURA.....</i>	26
2.4.4. <i>CONTAMINACIÓN Y RIESGO AMBIENTAL.....</i>	27
2.4.6 <i>CONCLUSIONES DEL MARCO FISICO.....</i>	30
2.5. MARCO SOCIO-ECONÓMICO	31
2.5.1. <i>DEMOGRAFÍA</i>	31
• <i>Crecimiento poblacional.....</i>	31

2.5.2. EDUCACIÓN	32
• Idiomas y alfabetización	32
2.5.3. ECONOMÍA	34
• Actividades económicas.....	34
2.5.4. CONCLUSIONES DEL M. SOCIO-ECONÓMICO	36
2.6. MARCO LEGAL-NORMATIVO	37
2.6.1. NORMATIVAS APLICABLES	37
• Ordenanza Municipal de Uso de Suelo y Desarrollo Urbano de Santa Ana	37
• Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador	38
• Plan de Ordenamiento Territorial (POT).....	38
• Reglamento de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de Santa Ana (OPAMS)	39
• Normas sobre el Medio Ambiente y Protección de Espacios Públicos	39
• Cartas de restauración internacionales.....	40
2.6.2. CONCLUSIONES DEL MARCO LEGAL	42
2.7. MARCO ARQUITECTÓNICO.....	43
2.7.1. INMUEBLES CON VALOR CULTURAL.....	43
2.7.2. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS.....	44
• Arquitectura monumental.....	44
• Arquitectura recreativa	44
2.7.3. FICHAS DE INMUEBLES REPRESENTATIVOS DEL CENTRO HISTÓRICO	45
2.7.4. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES	47
• Sistemas constructivos	47

2.7.5. TIPOS DE CUBIERTAS	47
• <i>Techos de Estructura Metálica y Techo de Zinc</i>	47
2.7.6. CONCLUSIONES DEL MARCO ARQUITECTÓNICO.....	49
2.8. MARCO URBANO	50
2.8.1. CARTOGRAFÍA URBANA	50
2.8.2. IMAGEN URBANA.....	50
2.8.3. MORFOLOGÍA URBANA.....	57
• <i>Forma, traza, manzanas, parcelas calles y av.</i>	57
2.8.4. SISTEMA VIAL	59
• <i>Jerarquía vial</i>	59
• <i>Material de las calles</i>	60
• <i>Accesibilidad</i>	60
2.8.5. SERVICIOS.....	66
• <i>Red de recolección de desechos sólidos</i>	66
• <i>Red de aguas lluvias</i>	67
• <i>Red de aguas negras</i>	68
• <i>Red de agua Potable</i>	68
• <i>Red de energía eléctrica</i>	69
• <i>Red de telecomunicaciones</i>	69
• <i>Aceras y Arriates</i>	69
2.8.6. INFRAESTRUCTURA	70
• <i>Mobiliario Urbano</i>	70
• <i>Fichas de Mobiliario urbano</i>	70

2.8.7. <i>USO DE SUELO</i>	77
2.8.8. <i>INMUEBLES EN DESUSO Y CLASIFICACIÓN</i>	80
2.8.9. <i>CONCLUSIONES DEL MARCO URBANO</i>	82
2.9. CASOS ANÁLOGOS	83
• <i>Centro Histórico de Quito</i>	83
• <i>Centro Histórico de San Salvador</i>	84
2.10. CONCLUSIÓN GENERAL DEL DIAGNÓSTICO	87
CAPÍTULO 3. PROSPECTIVA	89
3.1. PROSPECTIVA	90
3.1.1 <i>MATRIZ FODA</i>	90
3.1.2. <i>DISEÑO DE ESCENARIOS</i>	98
• <i>Metodología de Escenarios</i>	98
• <i>Tipos de Escenarios</i>	98
3.1.3. <i>CRITERIOS DE DISEÑO</i>	102
CAPÍTULO 4. PROPUESTA	104
4.1. PROPUESTA	105
4.1.1. <i>PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN SUSTENTABLE</i>	105
4.1.2. <i>COMPONENTES DE LA PROPUESTA</i>	106
• <i>USO HABITACIONAL</i>	106
• <i>USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS</i>	107
• <i>USO RECREATIVO Y CULTURAL</i>	107
• <i>ÁREAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL</i>	107

4.1.3. PROPUESTAS DE ORDENANZAS Y NORMATIVAS COPLEMENATRIAS	108
• Actualización de ordenanzas municipales	108
• Nuevas normativas.....	108
4.1.4. LINEAMIENTOS.....	108
• Normativas propuestas, acuerdos y ordenanzas.....	108
• Fortalecimiento institucional.....	108
• Ordenanza aplicable y propuesta a complementaria a normativa vigente.	110
4.1.5. INSTRUMENTOS	125
• Planos de categorización y matrices de usos de suelo	125
• Procedimientos.....	125
• Perfiles de ordenación	125
• Trípticos de información técnica.....	125
• Cartografía urbana.....	125
• Cartografía propuesta.....	127
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	134
5.1 CONCLUSIÓN GENERAL	134
5.2 RECOMENDACIONES GENERALES.	135
6. FUENTES BIBLIOGRAFICAS	137
7. GLOSARIO	140

ÍNDICE DE FIGURAS.

FIGURA 1. ESQUEMA METODOLÓGICO	9
FIGURA 2. PLANO DE LOTES BALDÍOS EN LA MANCHA DE IXHUATÁN	11
FIGURA 3. PLAN DE ZONIFICACIÓN CHANDIGARH LE CORBUSIER	11
FIGURA 4. MESÓN EN BARRIO SAN RAFAEL-SANTA ANA.....	12
FIGURA 5. ESQUEMA DESARROLLO SOSTENIBLE O SUSTENTABLE.....	12
FIGURA 6. ÁMBITOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA.....	13
FIGURA 7. PERFIL DE DISEÑO URBANO	13
FIGURA 8. PLANO DE USO DE SUELOS DE CENTRO HISTÓRICO	16
FIGURA 9. FORMACIÓN PARA LA SUSTENTABILIDAD	18
FIGURA 10. LÍNEA DE TIEMPO	21
FIGURA 11. MAPA DEL CURATO DE SANTA ANA EN 1770	22
FIGURA 12. IGLESIA PARROQUIAL	22
FIGURA 13. CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA	23
FIGURA 14. EVOLUCIÓN DE LA MANCHA URBANA	23
FIGURA 15. ESQUEMA DE UBICACIÓN.....	25
FIGURA 16. PLANO TOPOGRÁFICO	25
FIGURA 17. ESQUEMA CLIMATOLÓGICO CENTRO HISTÓRICO DE SANTA ANA.....	26
FIGURA 18. QUEBRADA CENIZA	28
FIGURA 19. QUEBRADA APANTEOS.....	28
FIGURA 20. PIRÁMIDE POBLACIONAL DE SANTA ANA.....	32
FIGURA 21. FICHAS DE INMUEBLES	45
FIGURA 22. VISTAS DEL CENTRO HISTÓRICO Y SUS ROTULACIONES COMERCIALES.....	51
FIGURA 23. PIRÁMIDE DE MOVILIDAD URBANA.....	60

FIGURA 24. UNIDAD DE TRANSPORTE RECOLECTOR DE DESECHOS SÓLIDOS.....	66
FIGURA 25. DESECHOS SÓLIDOS EN 10A CALLE PTE.....	67
FIGURA 26. POZO DE AGUAS LLUVIAS 8A CALLE OTE.....	67
FIGURA 27. POSTE DE TELECOMUNICACIONES 6TA. CALLE OTE.....	70
FIGURA 28. FICHAS MOBILIARIO URBANO.....	71
FIGURA 29. CABILDO DE SANTA ANA	79
FIGURA 30. VISTA PANORÁMICA DE LA CIUDAD, DESDE EL CERRO SANTA LUCIA, EN 1919.	79
FIGURA 31. PLANO DE USO DE SUELO CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA.....	80
FIGURA 32. VENTAS INFORMALES EN ESPACIOS PÚBLICOS DE QUITO.....	83
FIGURA 33. PLAZA DE LA INDEPENDENCIA, QUITO	84
FIGURA 34. VISTA PANORÁMICA DEL ANTES Y DESPUÉS DEL DESALOJO	86
FIGURA 35. FODA DINÁMICO	91
FIGURA 36. FLUJOGRAMA PERMISO DE LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN (LC) Y CALIFICACIÓN DEL LUGAR (CL)	126

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. CONCLUSIONES DEL MARCO CONCEPTUAL	14
TABLA 2. USO DE SUELOS POR OPAMSS	16
TABLA 3. CONCLUSIONES DEL MARCO TEÓRICO	20
TABLA 4. CONCLUSIONES MARCO HISTÓRICO	24
TABLA 5. CONCLUSIONES DEL MARCO FÍSICO.....	30
TABLA 6. CONCLUSIONES DEL MARCO SOCIO-ECONÓMICO	36
TABLA 7. RESUMEN DE NORMATIVAS APLICABLES	40
TABLA 8. CONCLUSIONES MARCO LEGAL.	42
TABLA 9. CONCLUSIONES DEL MARCO ARQUITECTÓNICO	49
TABLA 10. ESTRUCTURA VIAL.....	59
TABLA 11. RESUMEN DE CADA TIPO DE USO DE SUELO	77
TABLA 12. CONCLUSIONES DEL MARCO URBANO.	82
TABLA 13. MATRIZ FODA	92
TABLA 14. DISEÑO DE ESCENARIOS CENTRO HISTÓRICO DE SANTA ANA	99
TABLA 15. CUADRO RESUMEN DE ARTÍCULOS A REFORMAR.....	112
TABLA 16. CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO PARA CARTOGRAFÍA GENERAL	121
TABLA 17. CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO ESPECIFICA.....	121

ÍNDICE DE PLANOS

PLANO 1. PLANO DE RIESGO AMBIENTAL	29
PLANO 2. PLANO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	33
PLANO 3. PLANO DE COMERCIO INFORMAL.....	35
PLANO 4. PLANO DE TIPO DE TECHOS	48
PLANO 5. PLANO DE CARTOGRAFÍA	52
PLANO 6. PLANO DE BORDES	54
PLANO 7. PLANO DE BARRIOS	55
PLANO 8. PLANO DE NODOS	56
PLANO 9. PLANO DE CALLES Y AVENIDAS	58
PLANO 10. PLANO DE MATERIALES DE CALLES	62
PLANO 11. PLANO DE RECORRIDOS DE BUSES INTERDEPARTAMENTALES	63
PLANO 12. PLANO DE RECORRIDO DE BUSES URBANOS.....	64
PLANO 13. PLANO DE RECORRIDOS DE BUSES INTERURBANOS	65
PLANO 14. PLANO DE POZOS AGUAS NEGRAS Y AGUAS LLUVIAS	72
PLANO 15. PLANO DE HIDRANTES Y ALCANTARILLAS	73
PLANO 16. PLANO DE POSTES ELÉCTRICOS Y BASUREROS	74
PLANO 17. PLANO DE TELECOMUNICACIONES Y BANCAS.....	75
PLANO 18. PLANO DE LUMINARIAS, SEMÁFOROS Y PARADAS DE BUSES.....	76
PLANO 19. PLANO DE USO DE SUELO, LOTES BALDÍOS O ABANDONADOS	78
PLANO 20. PLANO DE INMUEBLES	81
PLANO 21. DELIMITACIÓN TERRITORIAL	130
PLANO 22. PLANO ESCENARIO TENDENCIAL	131
PLANO 23. PLANO ESCENARIO ALTERNATIVO (PROPUESTA)	132
PLANO 24. PLANO DE POTENCIAL USO HABITACIONAL.....	133

INTRODUCCIÓN

En Santa Ana, al igual que en todo el país, se enfrenta una marcada demanda de vivienda, un desorden urbano evidente, la presencia de espacios comerciales inadecuados y una falta notable de infraestructura complementaria y accesible para la población, entre otros desafíos. Esta situación se ve agravada por la cantidad considerable de inmuebles abandonados o en desuso debido a sus condiciones físicas o estructurales actuales. Además, muchos de los edificios en uso presentan condiciones precarias que dificultan su ocupación, lo que complica la tarea de determinar si están habitados, utilizados con fines comerciales o destinados a brindar servicios.

El principal detonante de esta problemática es la falta de interés de los gobiernos locales anteriores en promover, implementar y desarrollar planes de ordenamiento urbano que favorezcan a la población. Esta falta de enfoque en mejorar aspectos clave como el hábitat, el comercio, los servicios y el entorno urbano ha dejado en evidencia la carencia de un plan de uso de suelos actualizado que sea esencial para un desarrollo controlado del centro histórico.

Considerando la ideología de ordenamiento territorial que actualmente se está implementando en el centro histórico de San Salvador, y anticipando que podría suceder algo similar en el Centro Histórico de la ciudad de Santa Ana, los principales afectados serán los comerciantes informales, muchos de los cuales tienen negocios propios en el mismo lugar donde residen.

Por lo tanto, el presente documento tiene como objetivo presentar una propuesta de zonificación de usos de suelo que se ajuste a las necesidades urbanas del centro histórico de la ciudad de Santa Ana, con un enfoque sustentable. Esta propuesta busca abordar la necesidad de espacios para vivienda, áreas recreativas y establecer un orden para el comercio informal que prevalece en la actualidad. Además, se pretende que sirva como guía para futuros planes de ordenamiento territorial. Esta propuesta será el resultado del diagnóstico que se realizará mediante el levantamiento de información solicitado por FUNDASAL, obteniendo principalmente un inventario de terrenos, lotes e inmuebles en ruina que servirán para formular proyectos de vivienda.

La parte de investigación constará de cuatro capítulos:

El primero describirá la fase de generalidades, en la cual se determinará la problemática que se desea resolver, definiendo así los objetivos a cumplir y la metodología de trabajo a utilizar.

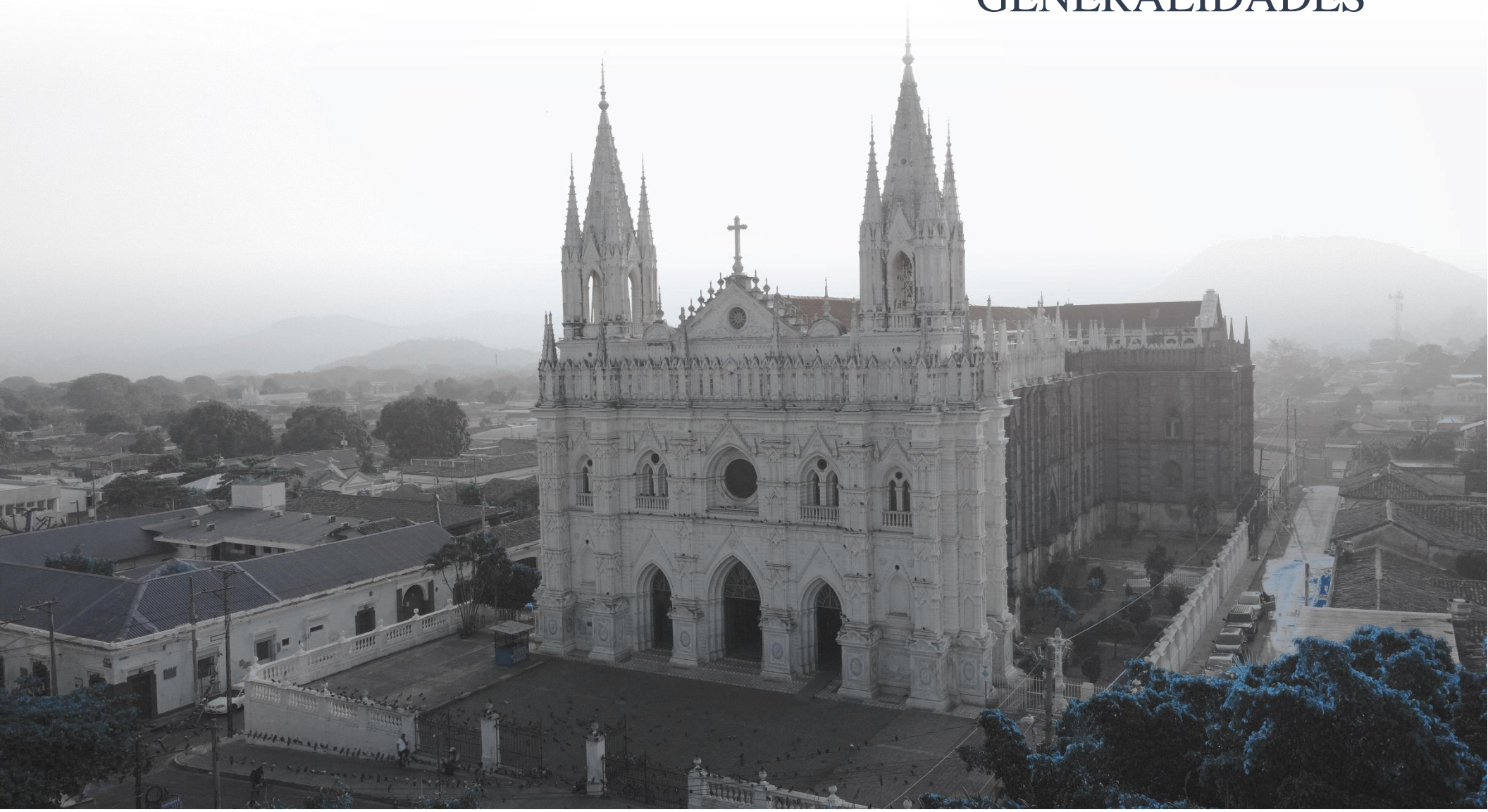
El segundo capítulo será el diagnóstico, que permitirá conocer la situación física y urbana actual del centro histórico, proporcionando un inventario de los inmuebles en uso y desuso, así como conocer el uso de suelo real que se tiene en el centro histórico.

El tercer capítulo contendrá la prospectiva, donde se definen los problemas y deficiencias que se obtienen del diagnóstico, por medio del análisis y matriz FODA.

Por último, en el cuarto capítulo, se presenta un plan de actualización del uso de suelo en el Centro Histórico de Santa Ana, con el objetivo de equilibrar el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio cultural. La propuesta incluye principios como la sostenibilidad ambiental, la inclusión social, la resiliencia urbana y la funcionalidad. Además, establece zonificaciones específicas para usos habitacionales, comerciales, recreativos y patrimoniales. También se plantean normativas y lineamientos que regulen el uso del suelo, la rehabilitación de inmuebles en desuso y la ampliación de espacios recreativos. Finalmente, se propone la implementación de instrumentos técnicos como mapas y planes operativos, destacando la colaboración entre comunidad, gobierno y sector privado para garantizar un desarrollo sustentable y armónico.

Capítulo 1.

GENERALIDADES



1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Centro Histórico de la ciudad de Santa Ana, ubicado en el distrito central del municipio y que abarca un área de 150 manzanas de terreno según (MOLINA, 2018), posee un valor patrimonial invaluable debido a su riqueza arquitectónica y su significado histórico. Sin embargo, en las últimas décadas ha experimentado un notorio deterioro en la mayoría de su infraestructura urbana.

Describiendo su estado actual, es evidente la presencia de inmuebles en condiciones deplorables que afectan su hábitat y su desarrollo general, lo que ha resultado en la existencia de una cantidad desconocida de inmuebles abandonados o en desuso.

El crecimiento poblacional desenfrenado ha tenido consecuencias negativas, principalmente en lo que respecta al aumento de la expansión urbana y la falta de una planificación adecuada de los usos del suelo. A esto se suma la escasez de espacio en las áreas urbanizadas y la insuficiente aplicación de la legislación urbana local, la cual debería orientar hacia un desarrollo más sostenible.

El uso descontrolado del suelo, junto con la falta de mantenimiento de los inmuebles, pone en riesgo la vida de la población del centro histórico. Es importante destacar que la apariencia de las fachadas no siempre refleja el verdadero estado estructural de los edificios, lo que dificulta la identificación de aquellos que están habitados o en desuso. Además, la falta de una base de datos actualizada sobre estos inmuebles y la ausencia de planes de zonificación del uso del suelo contribuyen a la problemática.

Considerando los indicios de un futuro ordenamiento urbano basado en los procesos que están ocurriendo en los centros históricos a nivel nacional, los principales afectados serán los habitantes que alquilan viviendas o locales comerciales en el centro histórico, especialmente aquellos que se encuentran en edificaciones en estado de ruina, lo que podría resultar en un desplazamiento de la población.

Por estas razones, es imperativo llevar a cabo una investigación exhaustiva que identifique los inmuebles en situación precaria, así como el uso actual del suelo en todo el centro histórico de la ciudad de Santa Ana. Además, se debe elaborar una propuesta de zonificación de los usos del suelo

que se ajuste a las condiciones actuales y a las necesidades de la población.

1.2 JUSTIFICACIÓN

La Universidad de El Salvador tiene como misión fundamental la formación de profesionales comprometidos con el desarrollo y la responsabilidad social. En este sentido, la gestión del uso del suelo se presenta como un aspecto crítico para el adecuado desarrollo urbano de las ciudades a nivel nacional. En este contexto, FUNDASAL propone investigar el uso actual del suelo y la situación de inmuebles abandonados, en ruinas y locales comerciales en el centro histórico de Santa Ana, a través de un levantamiento de información urbana que permitirá elaborar planos actualizados.

Radizando en la imperante necesidad de mantener la armonía en los usos del suelo, especialmente en los centros históricos, que son puntos estratégicos para el desarrollo turístico, económico y cultural. Estos espacios no solo reflejan la identidad y la historia del municipio, sino que también son fundamentales para el bienestar de la comunidad. La colaboración con FUNDASAL en este proyecto ofrece a

los estudiantes la oportunidad de aplicar sus conocimientos en un entorno práctico y significativo, al mismo tiempo que responde a las necesidades reales de la población de Santa Ana, promoviendo un desarrollo sostenible y responsable que beneficie a todos los habitantes.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1. OBJETIVO GENERAL

- Desarrollar una propuesta de zonificación actualizada de uso de suelo para el centro histórico de la ciudad de Santa Ana, integrando un enfoque sustentable que promueva la conservación y el desarrollo del área.

1.3.2. OBJETIVO ESPECÍFICO

- Elaborar un diagnóstico del uso suelos actual del centro histórico de Santa.
- Proporcionar un levantamiento de los inmuebles en desuso dentro del centro Histórico de la ciudad de Santa Ana.
- Elaborar una propuesta de actualización de usos de suelo con un enfoque sustentable.

- Proporcionar una propuesta de lineamientos legales que reformen la legislación local vigente y que sean aplicables a la propuesta de zonificación del centro histórico.
- Proporcionar a FUNDASAL una información técnica que le permita formular proyectos de desarrollo urbano para la ciudad de Santa Ana.

1.4 LÍMITES

1.4.1. LÍMITES FÍSICOS

- La configuración física del Centro Histórico puede limitar las posibilidades de desarrollo urbano, así como también puede ser un factor negativo para la actualización del uso de suelos.
- La presencia de edificaciones con alto valor histórico y patrimonial puede limitar la posibilidad de intervención en aspectos de restauración, expansión y adición de cualquier componente físico a estos.

1.4.2. LÍMITES TEMPORALES

- El tiempo disponible para realizar el estudio es de nueve meses, lo que podría incidir en la profundidad y alcance de la investigación.
- La presencia de edificaciones con alto valor histórico y patrimonial, actualmente con la legislación vigente limitan la intervención en aspectos de restauración, expansión y adición de cualquier componente físico a estos.
- Los períodos de evaluación establecidos en el programa de actividades para realizar el presente trabajo limitan la capacidad de obtener información exhaustiva y precisa.

1.4.3. LÍMITE ECONÓMICO

- Los recursos financieros disponibles para llevar a cabo el proyecto de actualización del uso del suelo poseen un límite para el nivel de intervención técnica del trabajo de investigación.

1.4.4. LÍMITE SOCIAL

- Diversidad de opiniones entre los diferentes grupos de interés, como: residentes, comerciantes, propietarios y autoridades municipales, pueden generar conflictos y obstaculizar el consenso en torno a la propuesta.

1.4.5. LÍMITE LEGAL

- Se limita a cumplir las bases de ordenamiento de la legislación local y nacional vigente a la fecha.

1.5. ALCANCES

- Elaborar un documento técnico urbano-arquitectónico que defina los usos de suelo de Santa Ana a través de un levantamiento de información en las 150 manzanas de terreno, generando además planos de inmuebles solicitados por FUNDASAL como lo son: vivienda en ruinas, mesones, parqueos y lotes en venta y/o alquiler y lotes en desuso.
- Que la propuesta de actualización de usos de suelo sea adecuada a la alta demanda del suelo según lo existente.

- Elaborar la cartografía de usos de suelo actual del centro histórico de la ciudad de Santa Ana.
- Plantear una serie de lineamientos que guíe la gestión y el ordenamiento de los usos de suelo (Acuerdos y ordenanzas municipales).
- Que los lineamientos a proponer sean ideales para la conservación del patrimonio actual e ideales para las técnicas restaurativas en el uso de suelo, estableciendo los límites comerciales, habitacionales, restricciones de urbanización en área verde, etc.
- Generar un diagnóstico de la situación actual en cuanto a la problemática de usos de suelo, que se tiene en el centro histórico de la Ciudad de Santa Ana.

1.6 METODOLOGÍA DEL TRABAJO

La metodología desempeña un papel crucial en la investigación al establecer un marco ordenado de cómo se desarrollará el trabajo. Por consiguiente, se describen los capítulos que lo conforman:

Capítulo I: Generalidades

En esta fase inicial, se define la problemática abordada y se busca justificar su relevancia. Además, se establecen los objetivo, límites y alcances del trabajo.

Capítulo II: Diagnóstico

Este capítulo abarca el marco investigativo, el cual implica la recopilación de toda la información pertinente, principalmente la información de la situación actual urbana y física del área de estudio.

Capítulo III: Prospectiva

Capítulo en el que se anticipan los posibles futuros escenarios, se definen los problemas principales que atraviesa el área de estudio para generar la propuesta.

Capítulo IV: Propuesta

En esta fase se exponen las respuestas a la prospectiva, fundamentadas en los resultados obtenidos. Se plantean soluciones concretas para afrontar las necesidades identificadas, lo que implica la presentación de planos y la normativa o reformas propuestas que apliquen y reflejen dichas soluciones.

Técnicas e Instrumentos de investigación aplicables a la investigación.

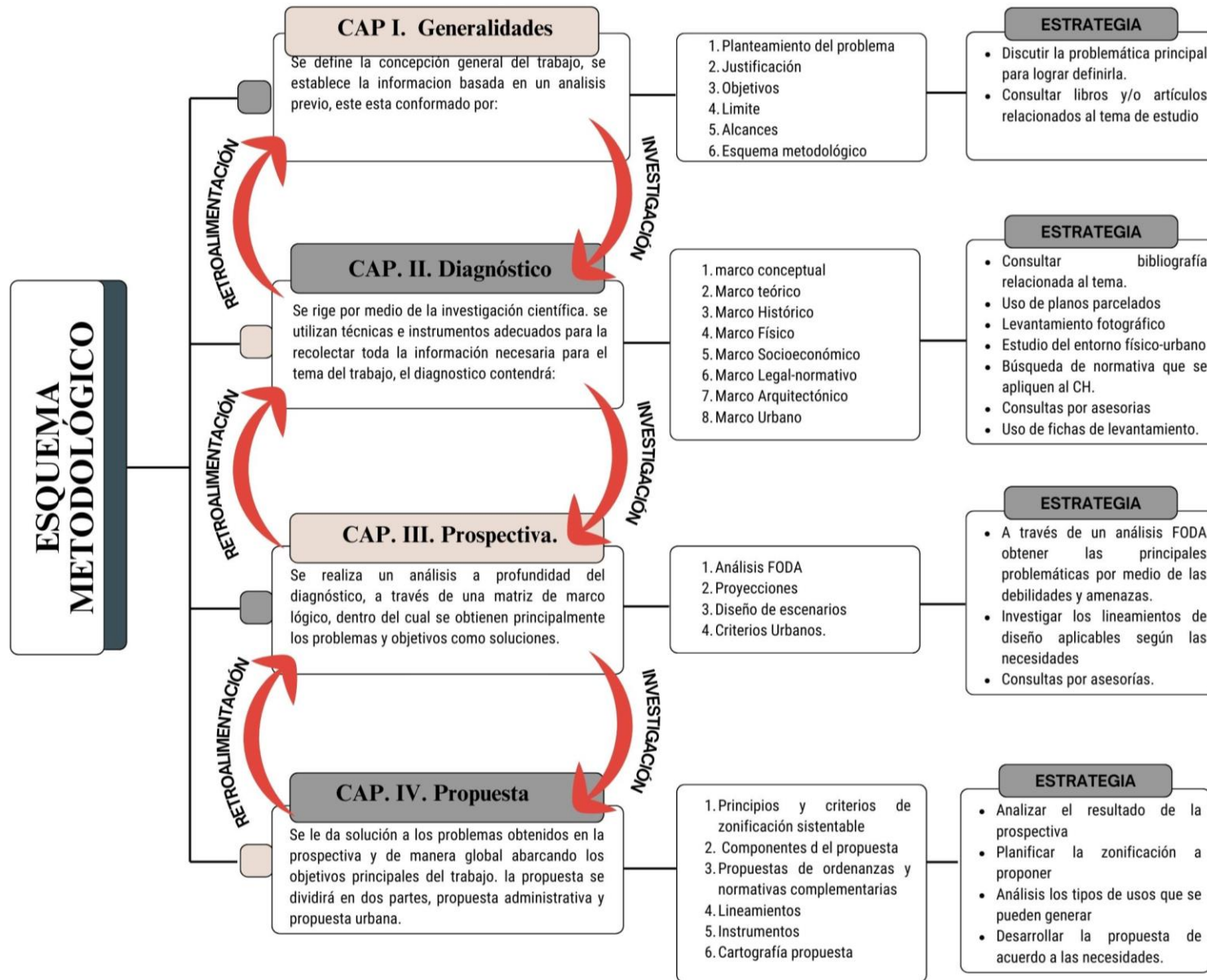
- **Técnica-Observación (directa e indirecta):** Se realizará un levantamiento visual (observación directa) a través de visitas físicas y contacto con la población. Al igual que la observación indirecta siendo por medio de fotografías, revistas, reportes, libros, etc.

1.6.1. ESQUEMA METODOLÓGICO

Como podemos ver en la **Figura 1** se presenta de manera gráfica el esquema metodológico a seguir, conforme a los capítulos previamente establecidos.

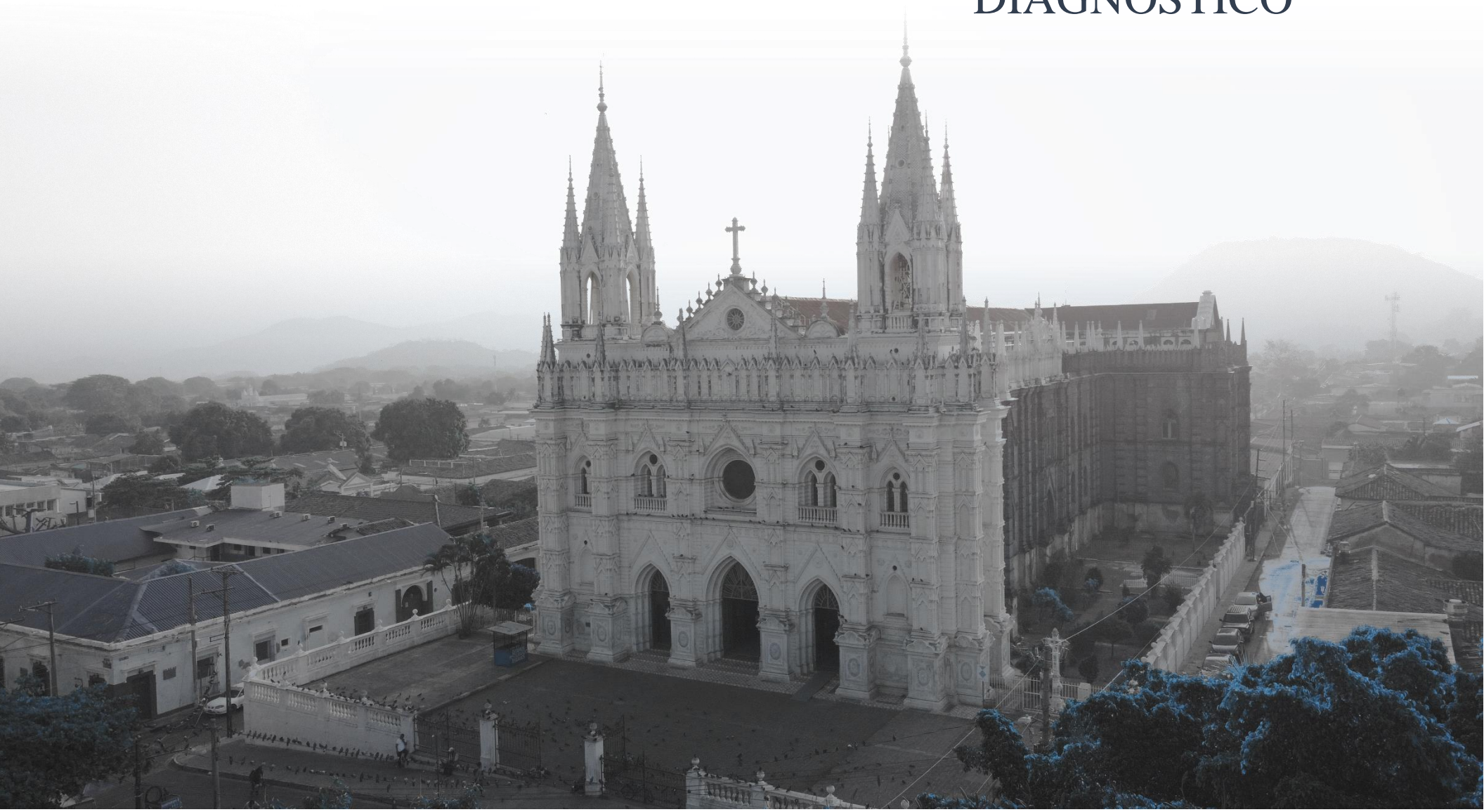
Figura 1.

Esquema Metodológico



Capítulo 2.

DIAGNÓSTICO



2.1. MARCO CONCEPTUAL

En este apartado se identifican las variables a estudiar, la relación que existen entre conceptos, y su conexión directa con el tema sujeto a investigación. Además de tener en cuenta otros factores requeridos por FUNSAL, es importante comprender los términos técnicos que se utilizarán en el proyecto.

2.1.1 CONCEPTOS GENERALES

Zonificación urbana: Es el instrumento de gestión urbana que contiene el conjunto de técnicas urbanísticas para regular el uso y la ocupación del suelo, en función de la capacidad de soporte del suelo. En la **Figura 3** “Podemos definir a la zonificación como el instrumento, que identifica el uso del suelo urbano y divide una ciudad o un área metropolitana en zonas o barrios.” (Luxespace).

Lote en desuso: “Lote es una parcela de tierra sin dividir, generalmente pertenece a un solo propietario. Corresponde a la primera subdivisión de la manzana en términos espaciales.” (Oficina del Historiador de la Ciudad de Habana) **Ver Figura 2**

Para fines educativos en planos, un lote en desuso o baldío se identifica en blanco.

Figura 2.

Plano de lotes baldíos en la mancha de Ixhuatán

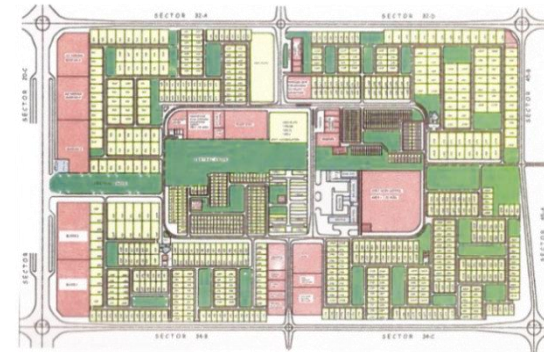
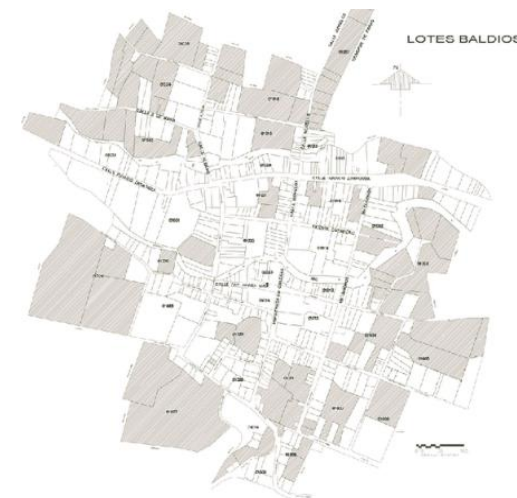


Figura 3.

Plan de zonificación Chandigarh Le Corbusier



Mesones: En término coloquial del lenguaje salvadoreño la palabra mesón: **Ver Figura 4**, es un establecimiento, donde habitan diversas familias y que generalmente se ofrece hospedaje y servicios públicos, privados o compartidos a cambio de dinero mensual o según el propietario defina.

Figura 4.

Mesón en Barrio San Rafael-Santa Ana



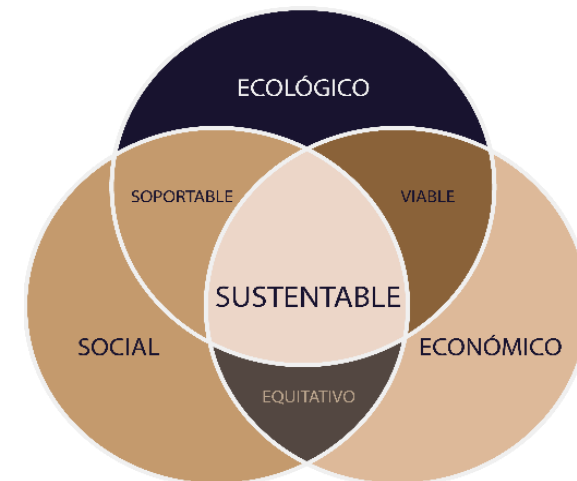
Los siguientes conceptos han sido tomados de un trabajo de graduación titulado Plan Regulador de Ordenamiento Urbano para la cabecera cantonal de Céllica. (MALDONADO, 2013).

- **Desarrollo sustentable:**

Según (Brundtland, 1987) los dos términos sostenible y sustentable son sinónimos, donde el primero es gestionar los recursos para satisfacer las necesidades actuales, sin poner en riesgo las necesidades del futuro, **ver Figura 5** Esto considerando el desarrollo social, económico y el cuidado del medioambiente.”, mientras que el segundo es el uso racional de los recursos naturales.

Figura 5.

Esquema desarrollo sustentable



- **Centros históricos:**

“Son aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocidos como representativos de la evolución de un pueblo” (Solis, 2013).

- **Planificación urbana**

“Instrumento de planificación que permite la toma de decisiones, para orientar el control del crecimiento y desarrollo urbano.” (ONU-HABITAT, 2017). El siguiente esquema muestra las áreas que debe abarcar una buena planificación urbana. Ver **Figura 6**.

Figura 6.

Ámbitos de la planificación urbana

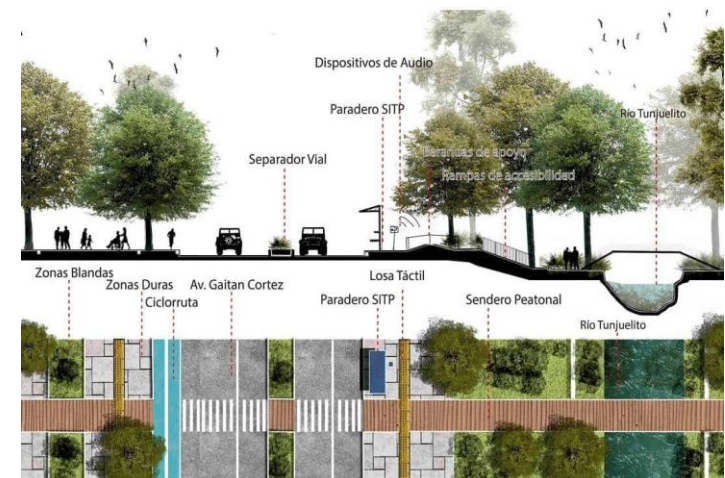


- **Diseño urbano:**

Es el conjunto de procesos de ordenamiento espacial dentro del contexto urbano, y que en algunos planes lo interpretan como una correspondencia entre el buen aspecto y apariencia externa con la salud física y mental de la población, **ver Figura 7**, así como por conseguir una buena calidad de vida general, empleando técnicas específicas para mejorar las condiciones exteriores de la comunidad. (ONU-HABITAT, 2017).

Figura 7.

Perfil de diseño urbano



2.1.2 CONCLUSIONES DEL MARCO CONCEPTUAL

Tabla 1.

Conclusiones del marco conceptual

Concepto	Situación Actual	Conclusión
Zonificación Urbana	El centro histórico de la ciudad de Santa Ana carece de un orden definido en cuanto a su zonificación, reflejando una realidad sin planificación estructurada. Aunque en algún momento se contempló un plan de ordenamiento, las legislaciones previas no anticiparon el caos resultante de la falta de seguimiento a dicho plan.	Se deben proponer nuevos lineamientos para generar un nuevo orden en la zonificación de acuerdo con los cambios que este gobierno está presentando en los centros históricos y a la situación actual que se vive, teniendo en cuenta los objetivos de desarrollo sostenible que se emplearán en la propuesta.
Lotes y mesones	Se han identificado numerosos lotes con edificaciones abandonadas debido a su deteriorado estado; algunos están en ruinas, mientras que otros, según su tamaño, han sido aprovechados para convertirse en estacionamientos públicos.	Se llevará a cabo un inventario de los inmuebles identificados, el cual se proporcionará a la entidad solicitante. Esto les permitirá evaluar la viabilidad de llevar a cabo proyectos de vivienda según la necesidad y regulaciones vigentes, verificando su idoneidad. Además, se incluirán sugerencias para la propuesta de zonificación que se está realizando, de acuerdo a la aptitud del suelo y la necesidad que presentan los habitantes del Centro Histórico.
Planificación urbana y desarrollo sostenible	Los conceptos previamente mencionados hacen referencia a planes de ordenamiento que incluyen estrategias de planificación, diseño urbano y desarrollo sostenible. Sin embargo, debido a la falta de cumplimiento de estos planes, el centro histórico bajo estudio enfrenta un desorden urbano que requiere ser corregido.	Teniendo en consideración que sustentabilidad y sostenible son conceptos similares, se logra afirmar que no puede haber un centro histórico sustentable si no es sostenible, por lo cual la propuesta se hará en base a resolver los problemas sociales, económicos y ambientales, para ello se deberá tener una buena planificación donde se tomarán en cuenta a todos lo que esta propuesta pueda afectar de manera positiva y negativa.

2.2. MARCO TEÓRICO

Apartado en el cual se describen todas las teorías principales y antecedentes que sustentan la información presente en el proceso de investigación.

La idea principal que sustenta la propuesta se basa en el orden de la zonificación de usos de suelo, para ello se debe conocer todo lo relacionado al tema, como lo son las bases de zonificación, los usos de suelo, su clasificación, las técnicas y criterios que se deben de considerar a la hora de generar la propuesta, etc.

2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO

Los estándares que guían la zonificación del uso del suelo garantizan una combinación adecuada de usos en todas las áreas reguladas, asegurando áreas urbanas que combinan vida, trabajo, compras y ocio. (COAMSS-OPAMSS, 2022).

De acuerdo con lo establecido por el esquema director de, el uso de suelo tiene la siguiente clasificación:

Suelo Urbano Suelos que cuentan con los servicios básicos e infraestructuras necesarias (acceso rodado,

abastecimiento de agua potable, drenajes de aguas negras y aguas lluvias y suministro de energía eléctrica).

Suelo Urbanizable o de Expansión Urbana. Suelos que por sus condiciones físicas y de localización son considerados apropiados para su transformación urbanística. Estos suelos deben considerar la necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo.

Suelo Rural o de Naturaleza Rústica: Suelos que por sus características físicas son orientados al aprovechamiento de la producción agropecuaria y para los cuales no se contempla su transformación urbanística a corto y mediano plazo.





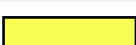



Suelo No Urbanizable: Suelos excluidos de posibles procesos de urbanización o transformación territorial, debido a las posibilidades de rehabilitación y/o restauración del medio ambiente, por prevención de amenazas de origen natural y antrópico, o por su valor cultural o histórico. etc.

Teniendo en cuenta la definición de suelo urbano se establece que este se divide en diferente uso dentro del

mismo, teniendo así: Ver **Tabla 2.**

Tabla 2.

Uso de suelos por OPAMSS

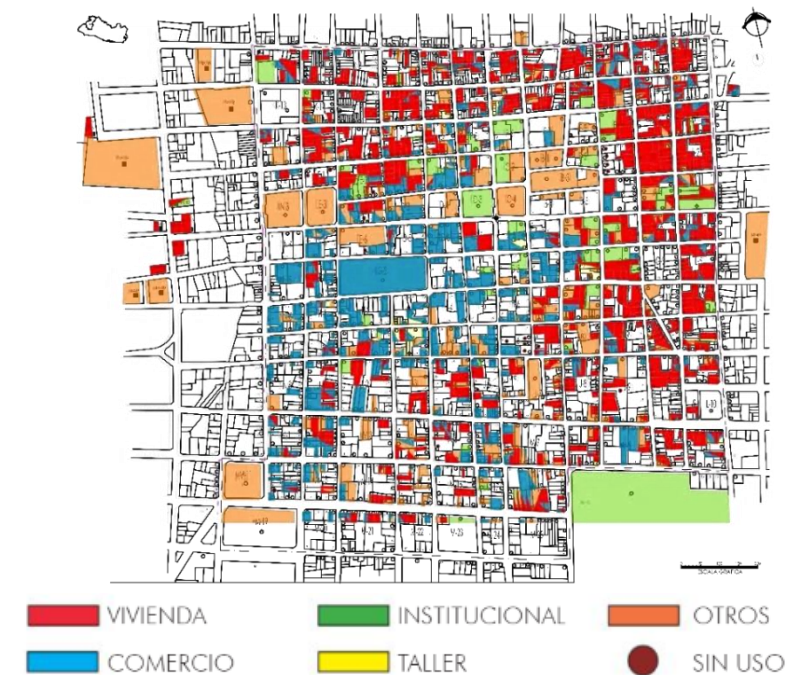
SIMBOLOGIA USO DE SUELO	
Código	Descripción
	Baldío o abandonado
	Áreas abiertas
	Equipamiento
	Recreativo Urbano
	Uso Habitacional
	Uso Industrial
	Uso Logístico
	Uso Comercial-Servicios-Oficinas

Otros investigadores o urbanistas de otros países usan colores distintos para representar el uso de suelo, claro

ejemplo el Proyecto de Recuperación del Centro histórico de Santa Ana- El Salvador. 2015. Ver **Figura 8.**

Figura 8.

Plano de uso de suelos de Centro Histórico



A continuación, se detallan los siguientes conceptos relacionados con la temática los cuales son tomados de Ordenanza Reguladora de los Inmuebles Circunscritos

(CONSEJO MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE SANTA ANA, 2016).

Art. 11.- Los usos de suelo referente a su función atienden a la siguiente clasificación general:

Almacenamiento: Bodegas y depósitos de bienes.

Comercio y servicios: Comercio de bienes al por menor, comercio de bienes al por mayor.

Cultura: Bibliotecas, centros culturales, teatros, auditorium, exposición, galería de arte, centros de convenciones, casa de la cultura y museos.

Deporte: Centros deportivos, polideportivos, gimnasio, canchas deportivas, estadios, gimnasios privados.

Educación: Todo lo relacionado a educación, escuelas, institutos, colegios, universidades, etc.

Espacios abiertos: plazas, áreas verdes ornamentales, recreativas, parques y áreas de protección.

Habitacional: Todo inmueble que sea para residir.

Industrial: Industria de alimentos, industria textil, industria curtiembre, industria de maquila, zona franca, otras industrias.

Institucional: Ministerios y oficinas de gobierno, representaciones oficiales, puestos de policía, estación de bomberos, reclusorios, etc.

Otros: Predio Baldío.

Recreación, entretenimiento y ocio: Centros sociales, centros nocturnos, cervecerías, salas de juegos, casinos, zoológicos, acuarios y otros.

Religión: Iglesias, lugares de culto, seminarios, conventos, centros de retiro.

2.2.2. PLANIFICACIÓN URBANA SUSTENTABLE

La planificación urbana como lo dice la palabra planifica primero, ya sea esto pasos, mitologías a seguir, etc.

Una ciudad sustentable es aquella que tiene en equilibrio los tres componentes principales; protección al medio ambiente, crecimiento económico y el desarrollo social. (LEAF, 2020). **Ver Figura 9.**

Figura 9.

Formación para la sustentabilidad



Las características de una ciudad sostenible son las siguientes: (WIESE, 2020)

- La ciudad sostenible debe ser eficiente en su funcionamiento y desarrollo.
- Debe ser físicamente segura, ordenada y saludable.
- Debe proteger el medioambiente.
- Debe proteger el patrimonio natural y cultural de sus habitantes.

- Debe ser atractiva tanto en el ámbito físico como cultural.
- Debe ser gobernable y competitiva.

2.2.3. APTITUD DEL SUELO

Conocer la aptitud del suelo lleva su estudio, la aptitud del suelo hace referencia al para qué sirve o es adecuado un terreno en específico.

La correcta utilización de las tierras se hace únicamente conociendo la aptitud o vocación del suelo, conociendo los riesgos de algunos usos y las necesidades sociotécnicas se le denomina **planificación de uso**. (G. Delgado Calvo Flores, 1987).

Teniendo la vocación del suelo se puede establecer el uso que puede darse, puede ser en suelo urbanizable, suelo rural, suelo no urbanizable; dentro de cada uno de ellos se especifica que subcategorías pueden darse: (COAMSS-OPAMSS, 2020).

Urbanizables: Son en los que se pueden construir, se pueden realizar actividades habitacionales y económicas o en

su defecto también para establecimientos de infraestructura y equipamiento.

Suelo no Urbanizable: Son los que se les otorga protección ante procesos de urbanización, sea por valor histórico, arqueológico, conservación del medio ambiente, etc.

Suelo Rural: son lo que cuentan con asentamientos humanos en los que se practican actividades agropecuarias,

Agroindustriales y forestal; aprovechando así la vocación propia del suelo.

Dado que el tema de investigación consiste en una propuesta de zonificación de suelo. Se analizarán estrategias de los "Planes de Desarrollo Urbano y Rural", que abordarán la zonificación a nivel municipal, clave para el Centro Histórico de Santa Ana.

Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Santa Ana: Julio de 1998, su objetivo principal era mejorar el tejido urbano del corazón de Santa Ana, a través de propuestas para los nodos potenciales y elementos ordenadores, así convertirlos en núcleos atractivos, seguido de todos los elementos del tejido urbano. (VMVDU-OPES, 1998).

Dentro del plan se consideran diversos criterios de planificación, que siendo específicos del área de estudio tendrán alta relevancia para la propuesta de zonificación.

Los planes de ordenamiento territorial tienen como finalidad la organización de la ciudad en el contexto de la sostenibilidad, construir el marco físico adecuado para el desarrollo de las actividades productivas y recuperación de energía de la población (MALDONADO, 2013).

Por lo cual, por temas de zonificación, el plan de ordenamiento y desarrollo territorial contiene estrategias que aplican para el desarrollo de la investigación, por lo que se muestra el esquema de la estructura del Plan.

Entre las estrategias que más competen a la investigación son las siguientes:

- Propuestas en relación a la vivienda
- Creación de parques en actividad económica.
- Estrategias territoriales del desarrollo socio-económico.
- Mejorar la calidad de vida de la población en términos sostenibles.

2.2.4. CONCLUSIONES DEL MARCO TEÓRICO

Tabla 3.

Conclusiones del marco teórico

Teoría	Situación Actual	Conclusión
Clasificación del uso de suelo del Centro Histórico	El centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana no cuenta con un plano actualizado de usos de suelo, sin embargo se toma la teoría de la Oficina Planificadora del área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), donde establece los colores que se dan en planos de acuerdo al uso, además se toma base la Ordenanza Reguladora de los Inmuebles Circunscritos, dicha ordenanza establecida por el Consejo Municipal de la Alcaldía de Santa Ana, en la que de acuerdo a la función describen el uso que le dan a los inmuebles.	Ya que Santa Ana no tiene un código color establecido para los usos de suelo, se tomarán en cuenta para la elaboración de la cartografía dentro de este documento los establecidos por la OPAMSS, ya que permiten una mejor comprensión de la información, además de incluirlas en las ordenanzas reguladoras que la misma alcaldía tiene establecidas.
Planificación Urbana Sostenible	Teniendo el concepto y la teoría de que es una planificación urbana, se observa en Santa Ana que a lo largo de los años ha carecido de ello. Cumple muy pocas características de la teoría únicamente protegen en bien cultural, más sin embargo carece de mantenimiento.	De acuerdo con lo que establece la teoría de la planificación sustentable se buscará un equilibrio adecuado entre lo existente y la propuesta a generar de usos de suelo, preservando el patrimonio cultural y dándole prioridad a la demanda de vivienda y orden a la ciudad. Teniendo en cuenta que Santa Ana está encaminado en algunos puntos de la planificación urbana sostenible, se retomaran otros puntos en lo que se considera que actualmente se encuentra deficiente.
Aptitud del Suelo	La teoría de la aptitud del suelo tiene mucha relevancia para una buena planificación, teniendo en cuenta que el Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana se encuentra desordenado, se puede afirmar que en el desarrollo y crecimiento de la mancha urbana no se tomó en cuenta cual era la vocación del suelo.	Para los lotes en desuso se hará un análisis para considerar primordialmente la aptitud del mismo suelo, con el apoyo de las ordenanzas y planes de ordenamiento. Además de cambiar el uso de inmuebles que se encuentren en ruinas abandonados si así lo amerita su aptitud.

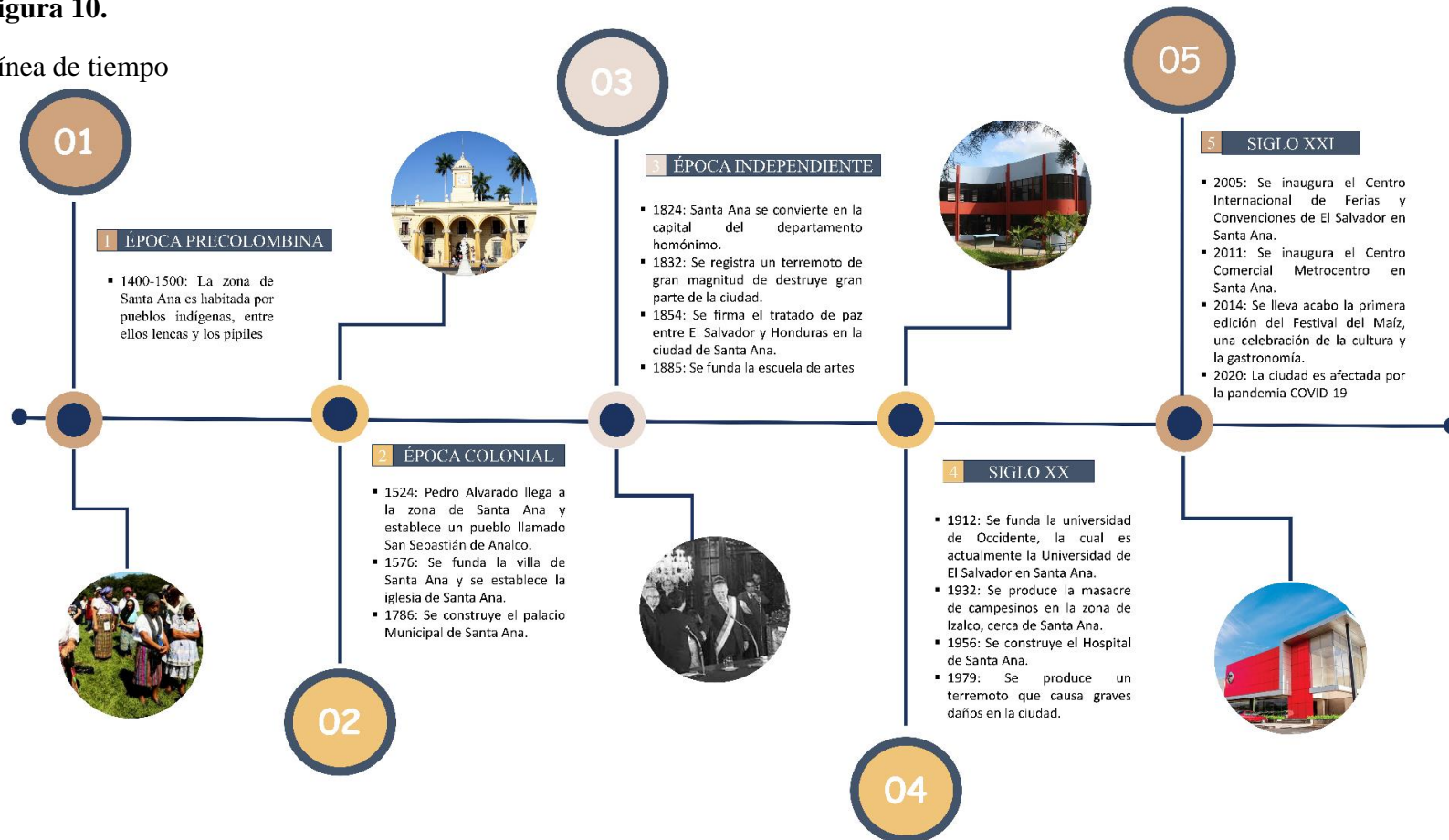
2.3. MARCO HISTÓRICO

El marco histórico establece el contexto relevante para el tema sometido a investigación. Consiste en identificar y analizar los eventos, tendencias, y condiciones históricas que denotan sucesos de gran importancia y que marcaron lo que hoy conocemos en la actualidad. **Ver Figura 10.**

2.3.1. HISTORIA DE SANTA ANA

Figura 10.

Línea de tiempo



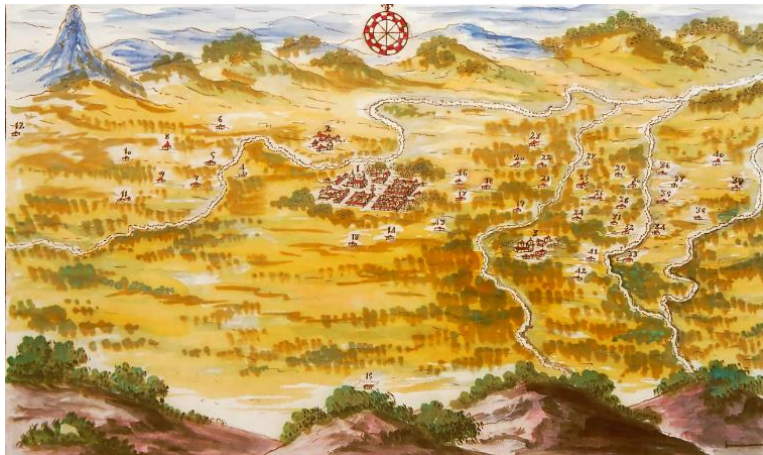
2.3.2. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA MANCHA URBANA DE SANTA ANA

La historia de la mancha urbana de Santa Ana, El Salvador, está profundamente ligada a los cambios económicos, sociales y demográficos que ha experimentado la ciudad desde su fundación en 1569 hasta la actualidad. Este crecimiento urbano ha pasado por varias etapas, desde un pequeño asentamiento colonial hasta convertirse en una de las principales ciudades del país.

En la época colonial, en los siglos XVI-XVIII. Santa Ana fue una pequeña localidad que se organizaba en torno a su plaza central. **Ver Figura 11.**

Figura 11.

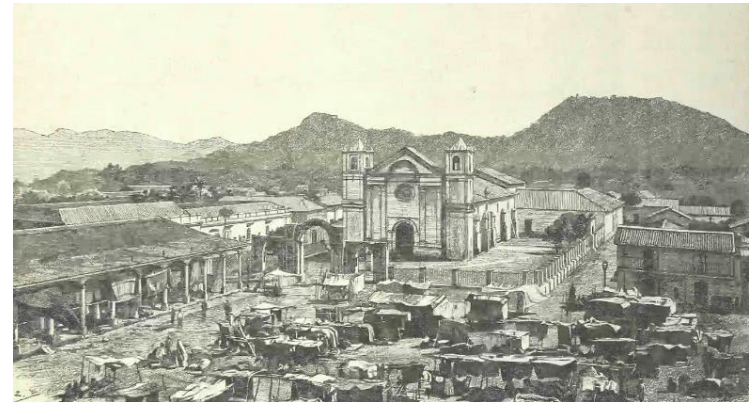
. Mapa del curato de Santa Ana en 1770



En el siglo XIX, marcó un punto de inflexión en la expansión de la mancha urbana de Santa Ana, principalmente debido al aumento de la producción de café. La riqueza generada por esta industria cafetalera atrajo inversiones y llevó a un crecimiento acelerado. **Ver Figura 12.**

Figura 12.

Iglesia parroquial



A principios del siglo XX, Santa Ana experimentó una fase de modernización significativa, que coincidió con la expansión de su infraestructura y un aumento en el desarrollo de la industria, expansión de la red de transporte y el aumento de la población.

Después de la Segunda Guerra Mundial, Santa Ana experimentó un período de crecimiento urbano más acelerado, impulsado por la migración interna y la concentración de servicios públicos y comerciales en la ciudad. Tras el fin de la guerra civil, Santa Ana continuó expandiéndose, especialmente en sus áreas suburbanas y periurbanas. La paz trajo consigo nuevas oportunidades económicas y el inicio de proyectos de desarrollo. Ver **Figura 14**.

Se espera que Santa Ana continúe expandiéndose, pero con un enfoque más planificado que pueda abordar los desafíos de la urbanización descontrolada. Las políticas de desarrollo sostenible y la preservación del patrimonio

arquitectónico serán cruciales para lograr un crecimiento equilibrado que mejore la calidad de vida de sus habitantes y conserve el carácter histórico de la ciudad para las futuras generaciones. Ver **Figura 13**.

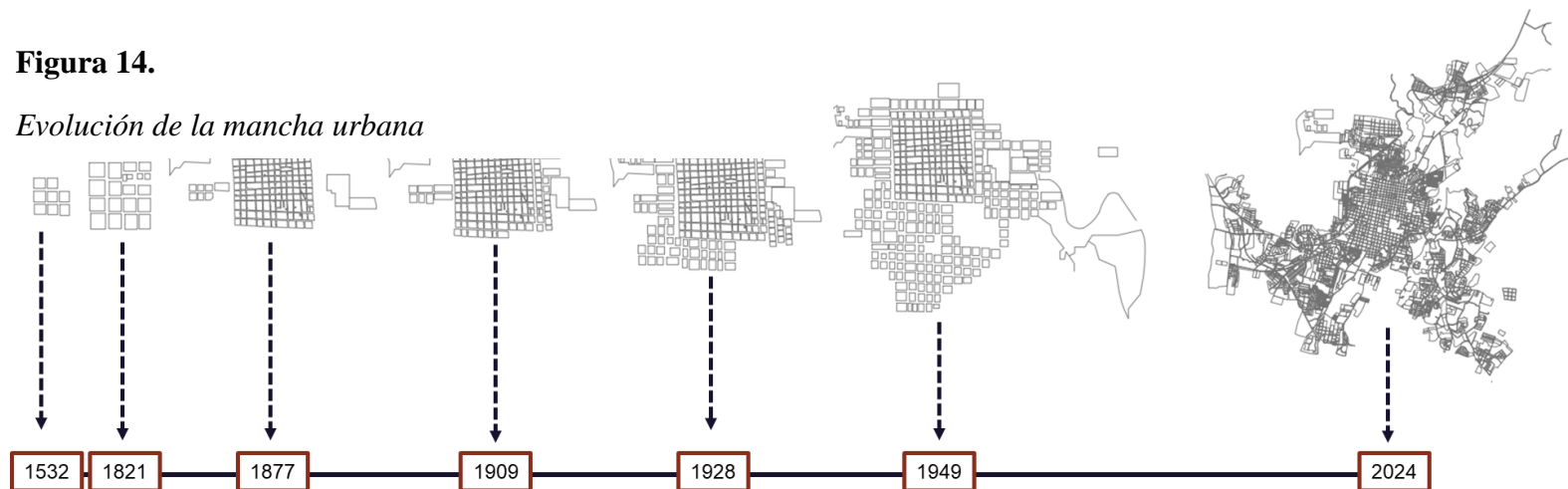
Figura 13.

Centro histórico Santa Ana



Figura 14.

Evolución de la mancha urbana



2.3.3. CONCLUSIONES DEL MARCO HISTÓRICO

Tabla 4.

Conclusiones Marco Histórico

Teoría	Situación Actual	Conclusión
<p>Historia de la Ciudad de Santa</p>	<p>Santa Ana fue conquistada y colonizada por los españoles en el siglo XVI, formando parte de la alcaldía mayor y posterior intendencia de San Salvador dentro del imperio español hasta 1821, cuando pasa a formar parte del estado de El Salvador dentro de la república Federal de Centroamérica.</p> <p>Después entra a un período de deterioro en los majestuosos monumentos y de crecimiento de la ciudad, siendo una de las ciudades más afectadas por la guerra civil de El Salvador, llegando a su fin con los acuerdos de Paz y dando su paso a la nueva época.</p>	<p>La historia de Santa Ana nos cuenta la evolución que tuvo la ciudad, ya que, en cuanto a las diferentes culturas, épocas, tradiciones, construcciones, etc. Que marcaron a la ciudad de Santa Ana que hoy en día tiene muchas edificaciones con un alto valor cultural, siendo consideradas Patrimonio y nos solo en el municipio de Santa Ana, si no para todo El Salvador.</p>
<p>Evolución Urbana</p>	<p>Santa Ana ha experimentado un crecimiento sostenido de su mancha urbana en los últimos años, principalmente debido al aumento de la población, la expansión de la infraestructura y la urbanización. Esto ha llevado a la ocupación de zonas periféricas, el aumento del tráfico vehicular y la reducción de áreas naturales. Además, se observa una falta de planificación en algunas áreas, lo que ha resultado en la aparición de asentamientos irregulares y problemas ambientales como la deforestación y la contaminación.</p>	<p>La expansión de la mancha urbana en Santa Ana refleja el crecimiento económico y poblacional, pero también presenta desafíos importantes, como la necesidad de una mejor planificación urbana, la preservación de espacios verdes y la implementación de políticas sostenibles para controlar la expansión desordenada. Es fundamental equilibrar el desarrollo con la protección ambiental y asegurar una infraestructura adecuada para evitar problemas a largo plazo, como la congestión y la pérdida de calidad de vida en la región.</p>

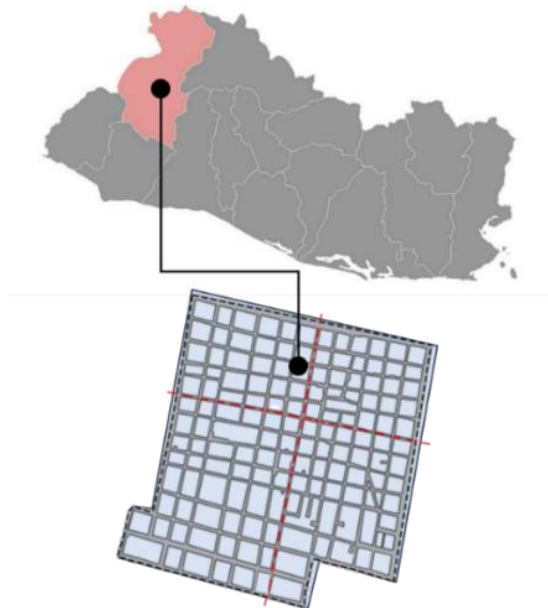
2.4. MARCO FÍSICO

2.4.1. UBICACIÓN

El Centro Histórico de Santa Ana se encuentra en el corazón de la ciudad de Santa Ana, El Salvador. Está delimitado por varias calles principales y alberga edificios emblemáticos como el Teatro Nacional, la Catedral de Santa Ana y el Palacio Municipal. Es un área que refleja la riqueza arquitectónica y cultural de la ciudad. **Ver Figura 15.**

Figura 15.

Esquema de ubicación



2.4.2. TOPOGRAFÍA

La topografía tiene elevaciones de diferentes alturas que se encuentran entre 600 y 680 m., estas pueden ser clasificadas por sus pendientes como zonas de:

Pendiente baja (las cuales oscilan entre 1 % y 15 %, siendo la que más abunda en el territorio. Pendiente media (se encuentran entre 15 % y 50 %). Pendiente alta (comprenden las pendientes entre 50 % a 95 %) **Ver Figura 16.**

Figura 16.

Plano topográfico

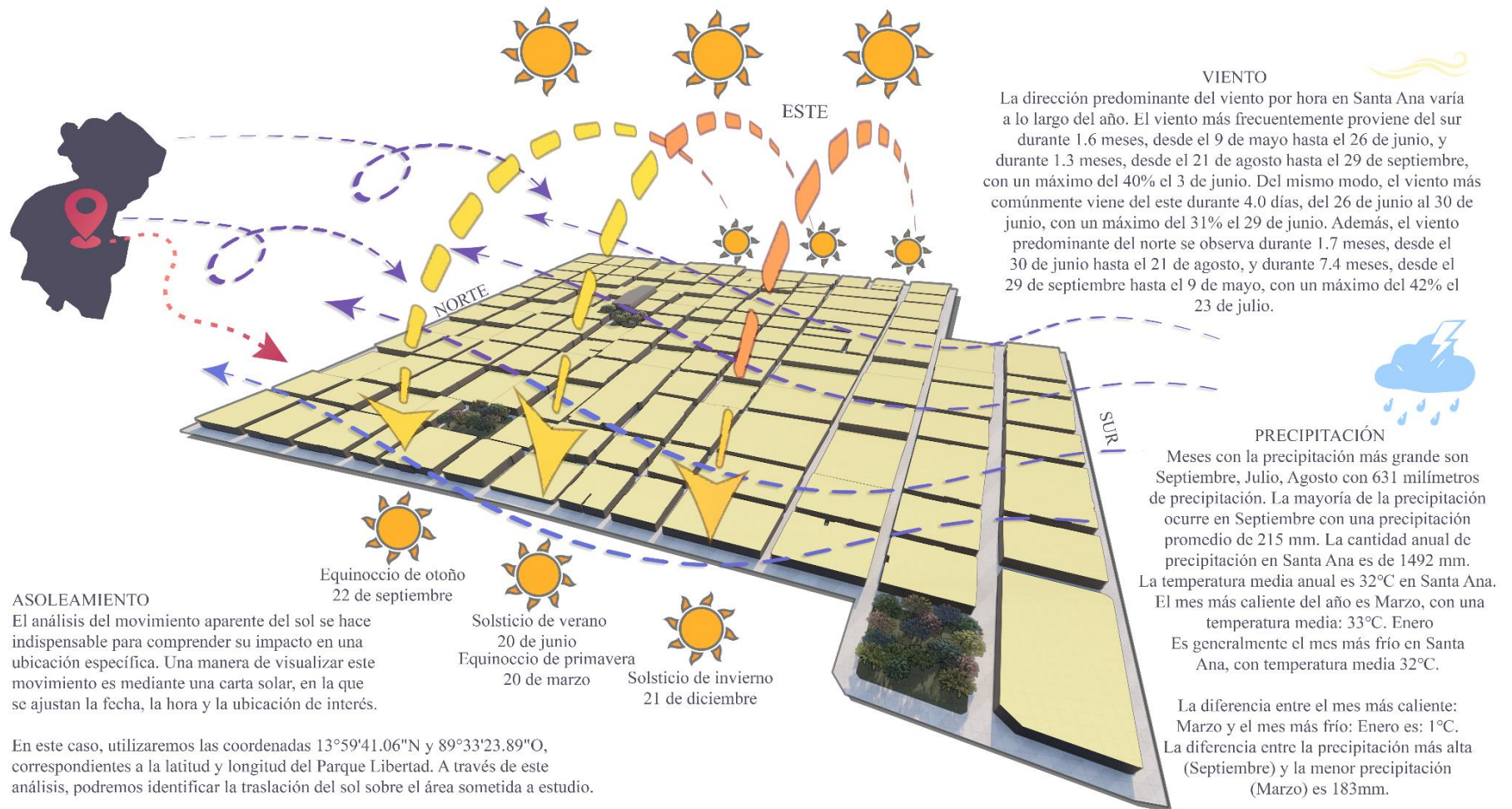


2.4.3. CLIMA Y TEMPERATURA

Esquema de general del clima en el Centro Histórico de Santa Ana. (Ver Figura 17)

Figura 17.

Esquema climatológico Centro Histórico de Santa Ana



2.4.4. CONTAMINACIÓN Y RIESGO AMBIENTAL

Los tres parques del C.H. sirven como puntos centrales para actividades recreativas y sociales en el Centro Histórico. Sin embargo, todos enfrentan problemas similares como descuido general, mobiliario urbano obsoleto, jardinería descuidada, pavimentos deteriorados y falta de mantenimiento en la iluminación, entre otros. (Proyecto de recuperación integral del Centro Histórico de Santa Ana-El Salvador).

Parte de nuestra investigación fue reconocer parte de las afectaciones ambientales en el entorno urbano el cual se resume a continuación:

- Contaminación del aire debido al tráfico vehicular y actividades industriales.
- Acumulación de basura y falta de sistemas efectivos de recolección de residuos.
- Pérdida de áreas verdes y espacios abiertos debido a la urbanización intensiva.
- Degradación de edificaciones históricas por falta de mantenimiento adecuado.

- Impactos negativos en la biodiversidad urbana debido a la pérdida de hábitats naturales.
- Problemas de ruido urbano que afectan la calidad de vida de los residentes.

Así mismo y como factor importante es crucial comprender los riesgos ambientales que afectan al distrito centro de Santa Ana y su centro histórico, considerando la información proporcionada por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales de El Salvador. Estos riesgos no solo pueden impactar la salud y seguridad de los residentes y visitantes, sino también comprometer la integridad del patrimonio histórico y cultural de la región.

- **Deslizamiento:** De acuerdo a la topografía y visitas de campo la delimitación del centro histórico de Santa Ana presenta baja susceptibilidad de deslizamientos, exceptuando las dos quebradas que pasan cerca del perímetro de la delimitación.

- **Quebrada de Ceniza Santa Ana**

La quebrada de Ceniza en Santa Ana, El Salvador, tiene un impacto significativo en las viviendas aledañas debido a varios factores relacionados con su comportamiento y las condiciones geográficas de la zona.

Debido a su ubicación y su función como canal de drenaje, puede estar relacionada a deslizamientos de tierra. Las lluvias intensas pueden saturar el suelo a lo largo de la quebrada, aumentando el riesgo de deslizamientos que pueden afectar las viviendas cercanas. Estos deslizamientos pueden resultar en el colapso de estructuras. Ver **Figura 18**.

Figura 18.

Quebrada Ceniza



- **Quebrada de Apanteos Santa Ana**

La vegetación densa actúa como un filtro natural que disminuye la velocidad del flujo de agua y captura sedimentos, protegiendo así a las viviendas de posibles inundaciones y daños asociados. Ver **Figura 19**.

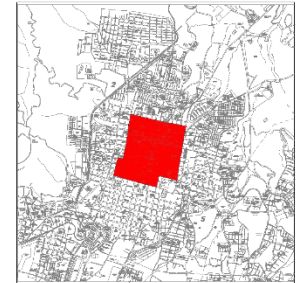
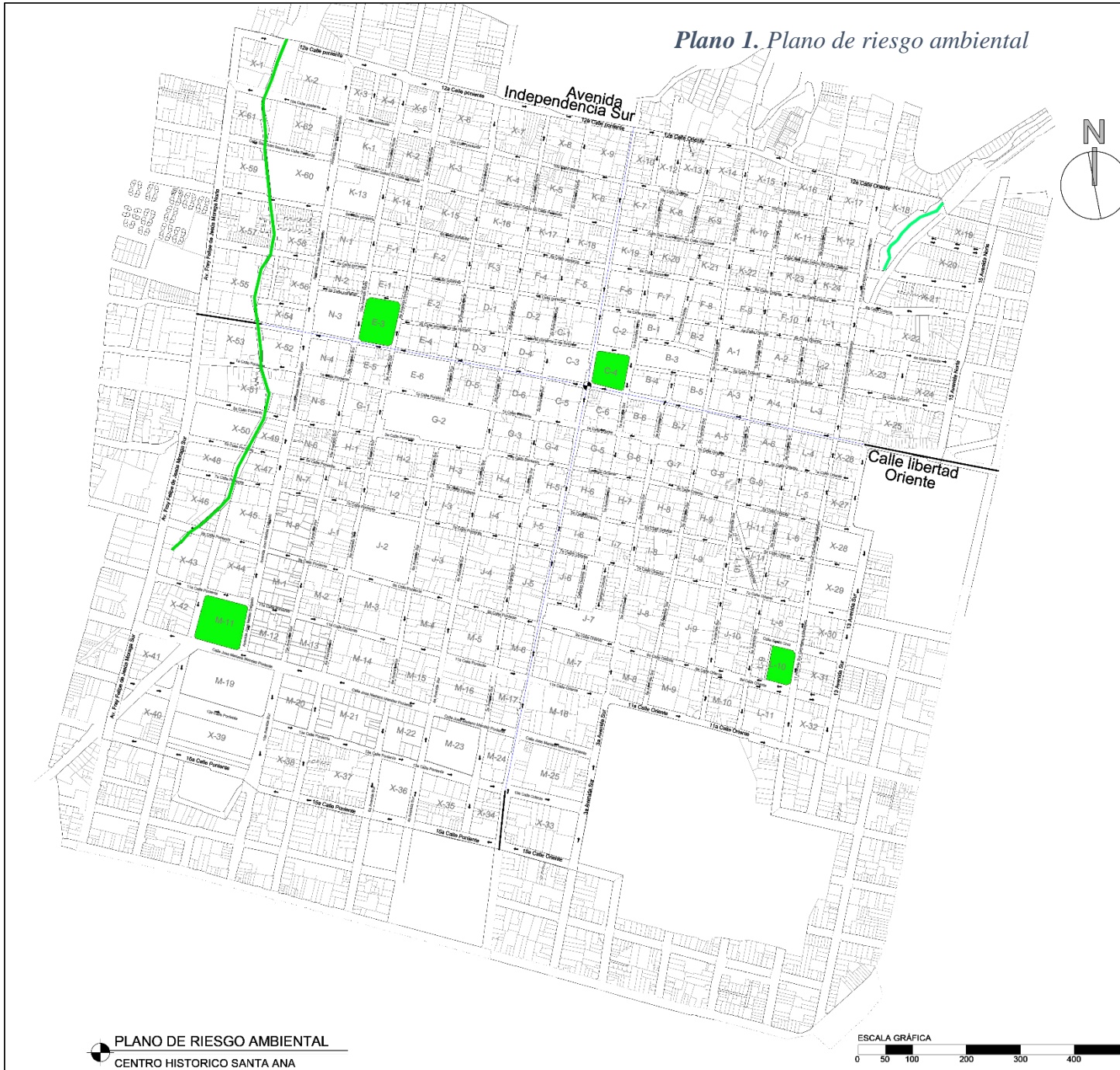
La franja verde que rodea la quebrada actúa como un importante mecanismo de defensa contra los desastres naturales. En temporadas de lluvias intensas, las áreas verdes y los sistemas de raíces de la vegetación ayudan a absorber y dispersar el agua de lluvia, reduciendo el riesgo de deslizamientos de tierra y erosión que podrían amenazar las estructuras residenciales ubicadas en las proximidades.

Figura 19.

Quebrada Apanteos



Plano 1. Plano de riesgo ambiental



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGIA	
	QUEBRADA APANTEOS
	QUEBRADA CENIZAS

NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

2.4.6 CONCLUSIONES DEL MARCO FISICO

Tabla 5.

Conclusiones del marco físico

Concepto	Situación Actual	Conclusión
Ubicación	Santa Ana, ubicada a 68 km de San Salvador, es la segunda ciudad más importante de El Salvador y la cabecera departamental desde 1855. El departamento se compone de 13 municipios y la ciudad cuenta con 12 barrios, 312 caseríos y 34 cantones. Su centro histórico, que se originó en el núcleo original de la ciudad, está delimitado por 157 manzanas.	La ubicación del centro histórico de Santa Ana, situado en una meseta a 665 metros sobre el nivel del mar y en un valle con pendientes suaves, ofrece un entorno urbano estable y accesible.
Clima y temperatura	Santa Ana posee un clima tropical clasificado como Aw por Köppen-Geiger, con temperaturas medias anuales de 33.2 °C. La estación invernal presenta menor precipitación en comparación con el verano, aunque los veranos no están claramente definidos debido a su proximidad al ecuador. El clima permite viajar durante todo el año.	El clima tropical de Santa Ana, con temperaturas constantes y precipitación moderada, ofrece condiciones favorables para visitar la ciudad en cualquier época del año.
Vientos	En Santa Ana, El Salvador, el viento presenta patrones variables típicos de un clima tropical, con brisas suaves que refrescan la ciudad.	Los vientos en Santa Ana aportan un alivio climático en su entorno tropical, mejorando el confort y la calidad de vida urbana.
Asoleamiento	El asoleamiento del centro histórico de Santa Ana es adecuado, con una exposición solar constante que favorece la vegetación tropical y proporciona un entorno cálido. Esta característica, combinada con la disposición de los edificios y espacios verdes, contribuye al confort urbano y al desarrollo de un ecosistema saludable.	El buen asoleamiento en el centro histórico de Santa Ana optimiza el crecimiento de su flora tropical y mejora la calidad del entorno urbano, facilitando un ambiente cómodo y sostenible para residentes y visitantes.
Topografía	La topografía de Santa Ana presenta elevaciones entre 600 y 680 metros, con pendientes clasificadas en baja (1%-15%), media (15%-50%) y alta (50%-95%). La ciudad está situada en una meseta a 665 metros sobre el nivel del mar, en un valle con pendientes menores al 10%, dentro de la región natural de la Meseta Central.	Santa Ana se encuentra en una meseta con pendientes predominantemente bajas, lo que influye en el desarrollo urbano y la construcción de viviendas de baja altura.

2.5. MARCO SOCIO-ECONÓMICO

El panorama actual de la economía salvadoreña demanda una actualización exhaustiva de las condiciones que determinan el desarrollo de la región y un estudio de la situación macroeconómica actual, para una mejor comprensión de las condiciones de Santa Ana y así lograr una próxima visualización de las condiciones locales específicas. La economía salvadoreña depende en gran parte de los flujos comerciales entre países, factor que ha adquirido una importancia creciente, lo que motivó la apertura comercial que vigora hasta el día de hoy en la economía mundial. Con el mejoramiento de las infraestructuras como actividad principal bajo la creación de atractivos turísticos, seremos la consecuencia de mejorar el comercio público, aumentar el empleo y en especial las exportaciones a nivel mundial, y así crear una mayor cantidad de trabajo para la comunidad santaneca.

2.5.1. DEMOGRAFÍA

- **Crecimiento poblacional**

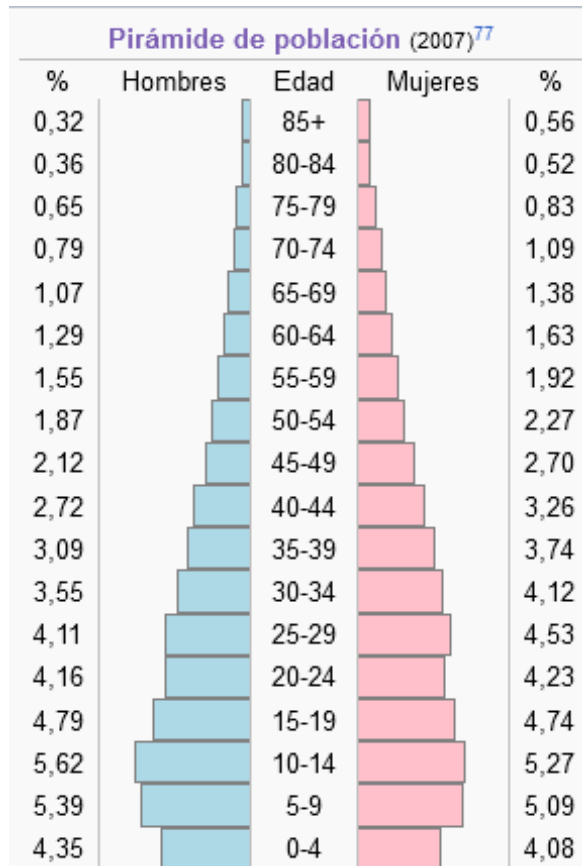
Debido a la crisis económica y social que se dio en los años 30, junto con las guerras internas y externas del país, la población de las áreas rurales de Santa Ana, la capital y otros departamentos en esos tiempos se vieron en la necesidad de migrar hacia los centros históricos, específicamente al Centro Urbano, ya que se tenía una posibilidad más alta de crecer económicamente y de estar más seguros en el tiempo de la insurrección campesina. **Ver Figura 20.**

De manera departamental para el año Según datos de la Dirección General de Estadística y Censos, el municipio de Santa Ana tiene una población estimada de 264 091 habitantes para el año 2013. (DIGESTYC, 2013).

Debido a la concentración de población con demanda de crecimiento económico se tiene abandono de parte institucional y habitacional del centro histórico, esto trae como consecuencia el deterioro físico de las edificaciones parte de esto es gracias a la falta de regulación de normativas de mantenimiento que puedan darse a esas edificaciones con valor histórico.

Figura 20.

Pirámide poblacional de Santa Ana



2.5.2. EDUCACIÓN

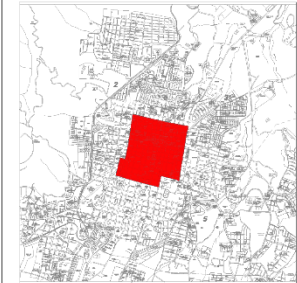
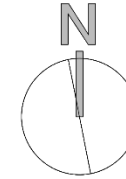
- **Idiomas y analfabetización**

El idioma más hablado es el español, consiguiente a en lo que se refiere a analfabetismo el 78.07% de la población sabe leer el alfabeto. (DIGESTYC, 2013).

Para la actualidad se observa una diferencia enorme de la población que es más entregada a progresar la vida profesional, esto a credo un balance a la natalidad y la mortalidad. Solamente observando en noticas nacionales se muestra la cantidad de profesionales que se titulan de una profesión, o el alto crecimiento de enseñanza que han tenido las escuelas, colegios e institutos.

Santa Ana cuenta con muchas escuelas y colegios, centros se superación superior como la escuela de periodismo y el centro de Artes, además de tener Universidad dentro del centro histórico privada, lo que permite indicar que la población tiene muchas posibilidades de progresar profesionalmente. Ver **Plano 2**.

Plano 2. Plano de equipamiento educativo



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL
CENTRO HISTÓRICO DE
LA CIUDAD DE SANTA
ANA.



SIMBOLOGÍA	
	JARDÍN DE NIÑOS
	ACADEMIAS
	UNIVERSIDADES
	COLEGIOS Y ESCUELAS
	ESCUELAS SUPERIORES

SIMBOLOGÍA	
	EJES PRINCIPALES
+	INTERSECCIÓN
	PARQUES

NOTA:
Todos los datos de los
planos se han obtenido a
traves de visitas de
campo.

PLANO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
CENTRO HISTORICO SANTA ANA



2.5.3. ECONOMÍA

- **Actividades económicas**

Las principales actividades económicas del municipio son los restaurantes y las ventas de comidas. También sobresale por la producción artesanal (como la talabartería, confitería, hojalatería, entre otras) e industrial, sobre todo textil y alimentaria (principalmente el cultivo y tratamiento del café) (López, 2010, pág. 1)

Los sectores económicos en Santa Ana, según los trabajadores en ese determinado sector son: el comercio que representa el 49.96%, los servicios el 21.78%, la industria el 20.28%, el transporte 4.71%, el 3.24% restante corresponde a los sectores de agroindustria, electricidad, construcción, minas y canteras. (López, 2010, pág. 1)

En la zona del centro histórico y zona sur de la ciudad se encuentra el área de más desarrollo comercial en la que se ubican la mayoría de restaurantes, bancos, hoteles y centros comerciales.

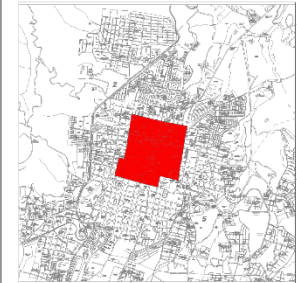
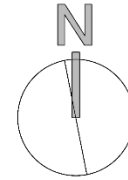
El centro comercial más grande de la ciudad es Metro centro, el cual ha llevado el desarrollo comercial a la periferia Sur de la ciudad; sin embargo, el centro histórico sigue siendo un potente motor en el desarrollo económico de la ciudad.

Santa Ana posee tres mercados principales: el Mercado Colón que se encuentra fuera del perímetro del CH, el Mercado Municipal y el Mercado Anita Alvarado.

Otro punto importante a considerar es el alto porcentaje de la población que vive del comercio informal. Desde la época precolombina, la compra y venta de productos era desarrollada en los espacios públicos durante días determinados. Este hábito se ha ido heredado desde muchos años atrás, por lo cual al día de hoy se observa el crecimiento desenfrenado de la población que se ubica con ventas en paradas de buses, las viviendas son al mismo tiempo utilizadas para un comercio o servicio, como servicios de notaria y abogados dentro de CH.

Esto ha llegado a considerarse que el Centro histórico en su totalidad se le ve como un solo mercado, a consecuencia de los hábitos antiguos y añadiendo el desempleo actual que se vive en el país. Ver **Plano 3**.

Plano 3. Plano de comercio informal



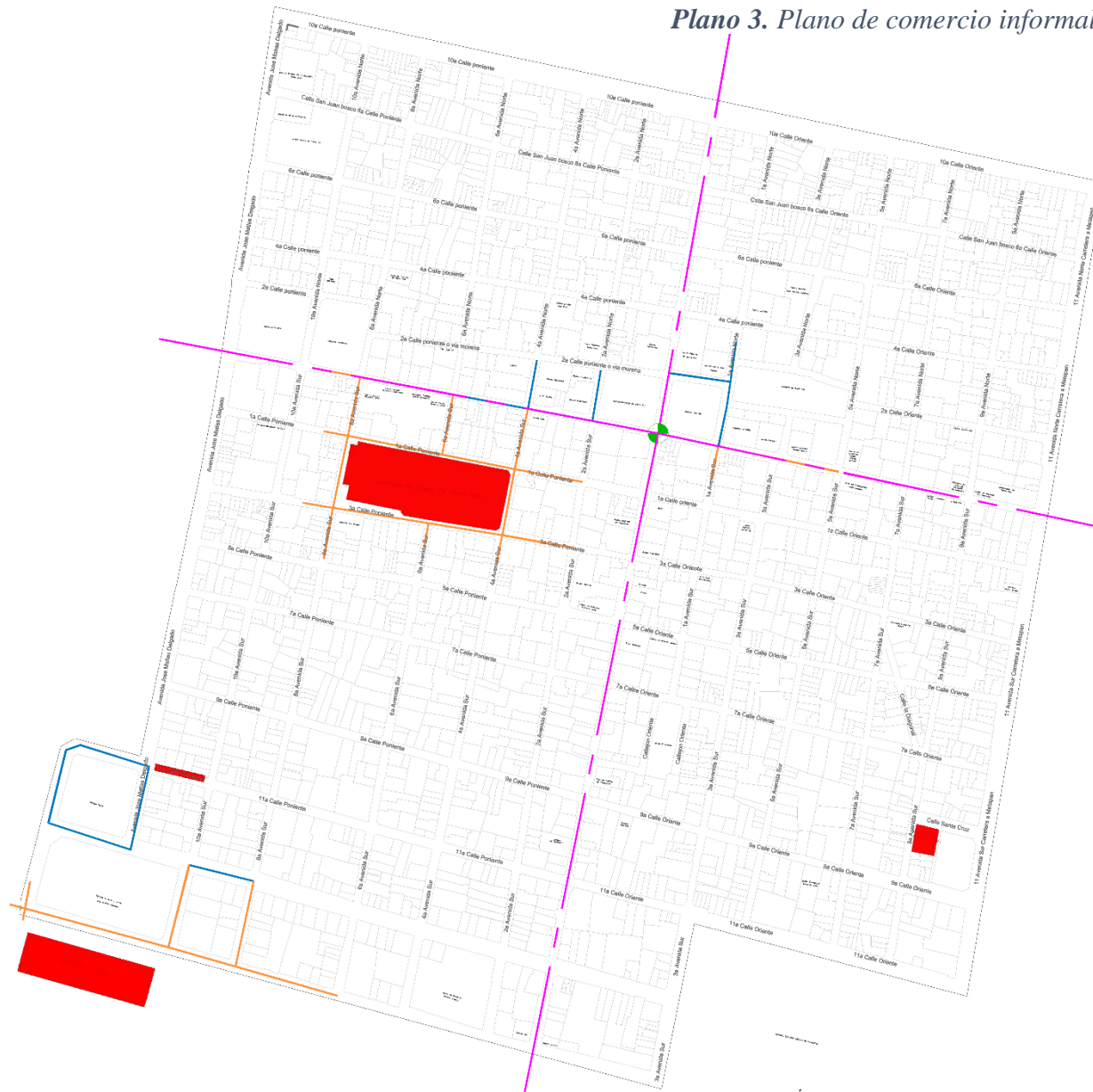
ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA	
	MERCADOS PRINCIPALES
	COMERCIO INFORMAL ESTÁTICO
	COMERCIO INFORMAL MÓVIL



NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo

2.5.4. CONCLUSIONES DEL M. SOCIO-ECONÓMICO

Tabla 6.

Conclusiones del marco Socio-económico

Teoría	Situación Actual	Conclusión
Educación	El C.H. de Santa Ana, contiene una universidad privada, un colegio y pocas escuelas, en la periferia se tienen más centros educativos y de formación profesional.	En los últimos años gracias a las mejoras educativas, incentivos y ayudas para los centros educativos públicos y ayudas a los adultos de la tercera edad, la población santaneca tiene menos analfabetismo que en el año 2013.
Economía	El Centro Histórico de la ciudad de Santa Ana es conocido como un solo mercado, en cuanto al uso de suelo con mayor demanda prevalece de gran manera el comercio y servicio actual. La mayoría de la población se ha tomado los espacios públicos para tener ventas ambulantes, después de ellos se observan los locales comerciales, que al mismo tiempo carecen de una buena imagen por el deterioro del mismo a través de los años.	Es importante regular la ubicación del comercio informal en el Centro Histórico, terminar el mercado municipal sería un buen inicio, se debe de dotar espacios adecuados y accesibles para la población, considerarlos parte de futuros planes de ordenamiento para así conocer sus necesidades principales.

2.6. MARCO LEGAL-NORMATIVO

Se refiere al conjunto de leyes, reglamentos, ordenanzas y políticas que regulan las actividades, el uso de suelos, la preservación de inmuebles y el desarrollo urbano dentro de esta área, con el fin de proteger su valor histórico, cultural y patrimonial. Este marco legal está diseñado para garantizar que el desarrollo en el centro histórico se realice de manera controlada y respetuosa con el entorno arquitectónico y patrimonial.

2.6.1. NORMATIVAS APLICABLES

En el Centro Histórico de Santa Ana, existen varias normativas aplicables al uso de suelo, tanto a nivel local como nacional, con el fin de regular el desarrollo urbano y la preservación del patrimonio cultural. Estas normativas incluyen leyes nacionales, ordenanzas municipales, planes de ordenamiento territorial y lineamientos específicos para proteger la arquitectura y el valor histórico de la zona.

- **Ordenanza Municipal de Uso de Suelo y Desarrollo Urbano de Santa Ana**

La ordenanza municipal es la normativa local principal que regula el uso del suelo en Santa Ana, especialmente en el Centro Histórico. Las principales disposiciones aplicables incluyen:

Zonificación del Centro Histórico: Se dividen las áreas del centro histórico en zonas con diferentes usos permitidos (residencial, comercial, mixto, cultural). Algunas zonas pueden tener restricciones para actividades comerciales o industriales que puedan afectar el entorno histórico.

Restricciones para nuevas construcciones: Las nuevas edificaciones deben respetar el estilo arquitectónico tradicional de la zona. No se permite la construcción de edificios de gran altura o que alteren la armonía visual del paisaje urbano.

Protección de inmuebles patrimoniales: Los edificios catalogados como patrimoniales no pueden ser demolidos ni modificados sin un permiso especial. Las modificaciones permitidas deben conservar los elementos arquitectónicos originales.

Licencias de construcción y remodelación:

Cualquier proyecto de remodelación o construcción en el Centro Histórico requiere de una licencia municipal, que debe ser evaluada por la alcaldía y la OPAMS.

- **Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador**

A nivel nacional, esta ley establece la base legal para la preservación del patrimonio cultural en todo el país, incluyendo el Centro Histórico de Santa Ana. Algunos puntos clave son:

Protección del patrimonio inmueble: Prohíbe la demolición o modificación sin autorización de edificios históricos declarados como patrimonio cultural.

Intervenciones en inmuebles patrimoniales: Cualquier intervención (reformas, restauraciones) debe ser aprobada por el **Instituto de Patrimonio Cultural** o el **Secretariado de Cultura de la Presidencia**.

Sanciones por incumplimiento: Las personas o empresas que realicen modificaciones ilegales en inmuebles

patrimoniales pueden enfrentar sanciones, incluidas multas y la obligación de restaurar los daños.

- **Plan de Ordenamiento Territorial (POT)**

El POT es un instrumento de planificación urbana que establece las directrices para el uso del suelo y el desarrollo en el área metropolitana de Santa Ana. En el Centro Histórico, el POT regula:

Zonas de protección especial: Determina las áreas de alto valor cultural que deben ser protegidas de la expansión urbana desordenada.

Densidad de población y uso del suelo: El POT establece límites a la densidad poblacional y regula el tipo de uso del suelo (residencial, comercial, cultural) en el centro histórico para evitar la saturación o el uso indebido.

Áreas verdes y espacios públicos: Se incentiva la preservación de espacios públicos y áreas verdes en el Centro Histórico como parte de un desarrollo urbano sostenible.

- **Reglamento de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de Santa Ana (OPAMS)**

La OPAMS es responsable de coordinar y regular el uso del suelo en el área metropolitana de Santa Ana. Algunas de las normativas aplicadas por OPAMS incluyen:

Autorización para cambios en el uso de suelo: La OPAMS regula y autoriza cambios en el uso de suelo en el Centro Histórico. Cualquier modificación del uso original de una propiedad, como convertir un espacio residencial en comercial, debe ser evaluado y aprobado por esta oficina.

Revisión de proyectos arquitectónicos: La OPAMS evalúa los proyectos de construcción o remodelación para asegurarse de que cumplan con las normativas de conservación patrimonial y con las características arquitectónicas del entorno.

Normas para la preservación del paisaje urbano: Se establece la obligación de mantener la integridad visual del centro histórico, impidiendo que se construyan edificios o se realicen reformas que alteren el perfil arquitectónico tradicional.

- **Normas sobre el Medio Ambiente y Protección de Espacios Públicos**

Además de las leyes y ordenanzas relacionadas con el uso del suelo y el patrimonio, existen regulaciones para la protección ambiental y la conservación de espacios públicos en el centro histórico:

Protección de áreas verdes: Se exige la conservación de áreas verdes y espacios recreativos para evitar la degradación del entorno natural en el centro histórico.

Control de contaminación: Existen normas para el control de la contaminación visual, auditiva y atmosférica en el centro histórico, con el fin de preservar la calidad de vida y la habitabilidad en esta zona.

Tabla 7.

Resumen de normativas aplicables

Normativa	Disposición
Ordenanza Municipal de Uso de Suelo	Regula la zonificación y el uso del suelo, y protege edificios patrimoniales en el Centro Histórico.
Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural	Protege los inmuebles patrimoniales de modificaciones o demoliciones sin autorización.
Plan de Ordenamiento Territorial (POT)	Regula la densidad de población y el uso de suelo en zonas de protección especial.
OPAMS	Evalúa cambios en el uso de suelo y autoriza proyectos de construcción que respeten el patrimonio.
Normas Medioambientales	Protegen las áreas verdes y controlan la contaminación en el centro histórico.

- **Cartas de restauración internacionales**

"Cartas de Restauración Internacionales." Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) y Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS).

La UNESCO y el ICOMOS establecen normas globales para la conservación del patrimonio cultural. En el

Centro Histórico de Santa Ana, se implementan planes de restauración siguiendo estas directrices, como la Carta de Atenas, que promueve preservar monumentos respetando su entorno y fomentando intervenciones sostenibles.

"Conservación de Monumentos de Arte e Historia," 1931.

El documento "Conservación de Monumentos de Arte e Historia" de 1931 destaca la importancia global de preservar el patrimonio artístico y arqueológico, requiriendo la colaboración entre Estados y especialistas. Subraya la cooperación internacional y el respeto por el derecho internacional en la protección de monumentos en peligro.

Carta de Venecia. "Carta internacional para la conservación y la restauración de monumentos y sitios," 1964.

La "Carta de Venecia" de 1964 define el monumento histórico como obras arquitectónicas y conjuntos urbanos o rurales que reflejan una civilización, una evolución significativa o un evento histórico. Incluye tanto grandes

obras como las más modestas que han adquirido valor cultural con el tiempo.

Carta de Machu Picchu. "Ciudades Históricas," 1977.

La "**Carta de Machu Picchu**" de 1977 señala que la identidad de una ciudad depende de su estructura física y características sociológicas. Aboga por preservar tanto el patrimonio histórico monumental como el cultural que refuerza la identidad comunal. También propone integrar la conservación de monumentos en el desarrollo urbano, permitiendo la construcción de edificios contemporáneos de calidad para financiar estas acciones.

Carta de Florencia. "Jardines Históricos," 1982.

La "**Carta de Florencia**" de 1982 define un jardín histórico como una composición vegetal de interés público, tratándolo como un monumento. Destaca que estos jardines son entidades vivas, influenciadas por las estaciones y la intervención artística. Deben ser protegidos según los principios de la **Carta de Venecia**, considerando la participación de los habitantes locales. Las intervenciones en

áreas históricas deben ser cautelosas y adaptadas a cada situación, evitando enfoques dogmáticos.

2.6.2. CONCLUSIONES DEL MARCO LEGAL

Tabla 8.

Conclusiones Marco Legal.

Teoría	Situación Actual	Conclusión
Normativas	El Centro Histórico de Santa Ana está regulado por un conjunto de leyes, ordenanzas y normativas que buscan preservar su valor histórico y cultural. Estas incluyen la Ordenanza Municipal de Uso de Suelo, la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural y los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Aunque el marco legal es claro en cuanto a la conservación del patrimonio, la implementación ha enfrentado dificultades debido a la presión del crecimiento urbano y la demanda de nuevos desarrollos. Además, en algunos casos, las normas no se han aplicado de manera rigurosa, lo que ha generado conflictos entre desarrollo y preservación.	El marco normativo actual del Centro Histórico de Santa Ana es sólido en teoría, pero enfrenta desafíos en su ejecución. Es necesario fortalecer la aplicación de las regulaciones para garantizar la protección efectiva del patrimonio cultural y evitar que el crecimiento urbano descontrolado dañe el entorno histórico. La clave para el futuro será equilibrar el desarrollo económico con la conservación de los valores históricos y culturales, promoviendo una gestión más sostenible y participativa en la toma de decisiones urbanas.
Cartas Internacionales	Las cartas internacionales, como la Carta de Atenas , Carta de Venecia , Carta de Machu Picchu y Carta de Florencia , establecen principios para la conservación del patrimonio cultural, abarcando aspectos físicos, sociales y culturales. Sin embargo, su implementación enfrenta desafíos por el desarrollo urbano y la falta de recursos, y la participación de las comunidades locales a menudo es limitada.	Estas cartas son herramientas clave para guiar la conservación del patrimonio. Es esencial aplicar sus principios, fomentar la participación comunitaria y equilibrar el desarrollo urbano con la protección del patrimonio. Integrar nuevos edificios contemporáneos de calidad puede ayudar a financiar estas iniciativas.

2.7. MARCO ARQUITECTÓNICO

Durante el marco arquitectónico nos adentraremos en los estilos arquitectónicos predominantes que han moldeado el paisaje urbano de Santa Ana, destacando tanto sus influencias históricas como las innovaciones contemporáneas. Desde las raíces coloniales hasta las expresiones arquitectónicas modernas, exploraremos cómo cada período ha dejado una marca distintiva en la ciudad.

Además, se analizarán los materiales constructivos característicos utilizados en la región, detallando su relevancia en términos de durabilidad, estética y sostenibilidad ambiental. Este aspecto no solo resalta la habilidad técnica de los constructores locales, sino también su compromiso con la preservación del entorno natural.

Finalmente, se examinarán los diversos tipos de cubiertas que han sido empleados en la arquitectura de Santa Ana, desde las tradicionales de teja hasta las soluciones modernas adaptadas al clima y las exigencias contemporáneas de eficiencia energética.

2.7.1. INMUEBLES CON VALOR CULTURAL

Los edificios con valor cultural en Santa Ana, incluyen una variedad de estructuras históricas y arquitectónicas que reflejan la rica herencia cultural y el desarrollo urbano de la ciudad a lo largo de los siglos.

La Catedral de Santa Ana es un ejemplo notable de arquitectura neogótica en la región. Fue construida entre finales del siglo XIX y principios del XX. La ciudad es un símbolo emblemático debido a su impresionante fachada y sus detalles complejos.

El Teatro de Santa Ana, que abrió sus puertas en 1910, se encuentra entre los teatros más antiguos de Centroamérica y es un ejemplo excepcional de la arquitectura neoclásica. Sigue siendo un importante centro cultural de la ciudad a pesar de haber sido restaurado.

El Palacio Municipal de Santa Ana, edificado en un estilo neoclásico a finales del siglo XIX, sirve como sede de la administración municipal y se caracteriza por sus columnas y arcos distintivos.

La Iglesia El Calvario fue construida en el siglo XVIII y es un ejemplo de la arquitectura religiosa barroca en la ciudad. Tiene una fachada decorada y detalles arquitectónicos típicos de la época.

El Museo Regional de Occidente: el museo alberga una importante colección de artefactos históricos y culturales que representan la historia y la cultura de la región occidental de El Salvador. Se encuentra en un edificio histórico.

Casa de la Cultura de Santa Ana: una residencia antigua reformada para albergar actividades educativas y culturales. Es una ilustración de la arquitectura residencial que se ha adaptado para uso cultural.

El mercado municipal de Santa Ana: un mercado tradicional construido a principios del siglo XX, refleja la vida comercial y cultural de la ciudad desde hace décadas.

Estos edificios no solo representan el pasado histórico de Santa Ana, sino que también contribuyen a la vida actual de la ciudad al ser lugares de reunión social, cultural y económica. Para mantener viva la identidad y el patrimonio

de la comunidad santaneca, es esencial preservar y valorar estos bienes culturales.

2.7.2. ESTILOS ARQUITECTÓNICOS

Santa Ana cuenta con diversos elementos históricos y arquitectónicos que le otorgan una imagen urbana pintoresca y monumental, reflejando las tradiciones locales.

- **Arquitectura monumental**

Es un estilo arquitectónico que se caracteriza por la creación de estructuras grandes, impresionantes y a menudo simbólicas, que buscan destacar por su escala, diseño y relevancia cultural o política. Estas obras generalmente están diseñadas para perdurar en el tiempo y servir como representaciones de poder, riqueza, religión o identidad cultural.

- **Arquitectura recreativa**

se refiere a estructuras diseñadas específicamente para actividades de entretenimiento, de ocio y de esparcimiento. Estas estructuras suelen tener como objetivo principal brindar a sus usuarios experiencias satisfactorias y entretenidas.

2.7.3. FICHAS DE INMUEBLES REPRESENTATIVOS DEL CENTRO HISTÓRICO

El Centro Histórico de Santa Ana alberga una rica herencia cultural y arquitectónica que refleja la identidad y la historia de la ciudad. En esta sección, se presentan fichas detalladas de varios inmuebles emblemáticos, cada uno con su propia historia y características arquitectónicas. Estos inmuebles no solo son testigos del pasado, sino que también son fundamentales para la vida cultural y social de la comunidad actual. A través de estas fichas, se busca resaltar la importancia de conservar y valorar este patrimonio, promoviendo su protección y el entendimiento de su significado histórico. **Ver Figura 21**

Figura 21.

Fichas de inmuebles



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Palacio Municipal.

Año de construcción :
1874 - 1886.

Estilo Arquitectónico:
Neoclásico y Renacentista.

Ubicación: Manzana C-3.

Uso de suelo: Institucional.

Descripción: En 1871 se inició el proyecto de construcción, los planos fueron realizados en 1873 por el ingeniero Rafael Arbízú y en 1874 se colocaron las primeras piedras siendo el arquitecto encargado fue Coronado Moreno.

El edificio mezcla varios estilos que son influenciados por neoclasicismo junto con un neo-renacimiento italiano. Una característica inolvidable del Palacio Municipal es su imponente fachada; su torre de reloj y columnas de orden jónico con acanaladuras en todo su fuste rematando en su capitel con volutas jónicas.



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Teatro Nacional de Santa Ana.

Año de construcción :
1902 - 1910

Estilo Arquitectónico:
Ecléctico

Ubicación: Manzana C-2.

Uso de suelo: Monumento.

Descripción: Principal centro para las artes escénicas de la ciudad de Santa Ana. Su construcción inició en 1902, terminándose en 1910.

El acceso principal se ubica sobre la fachada sur, posee en el primer nivel una arcada con accesos de medio punto, y en el segundo nivel se ubica la terraza española. La fachada poniente y la oriente presentan un acceso, vanos de ventanas con forma de arco de medio punto agrupadas en tres, así como ventanas de vano recto con barandilla tipo mazorca y de arco rebajado.



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Iglesia de el Carmen

Año de construcción :
1822 - 1852

Estilo Arquitectónico:
Neo-clasico

Ubicación: Manzana J-7

Uso de suelo: Religioso

Descripción: Su construcción fue iniciada en 1822, pero terminó siendo suspendida por la falta de fondos. La obra fue terminada y consagrada hasta 1852.

La Iglesia El Carmen representa el brazo izquierdo de la cruz (Cruz Céntrica que conforman junto a Catedral; El Carmen, San Lorenzo y El Calvario) se define como un templo Herreriano, con adornos toscanos. Su altar mayor está elaborado en mármol y está adornado por vitrales que fueron colocados desde los inicios de su construcción.



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Catedral de Santa Ana

Año de construcción :
1906 -1913

Estilo Arquitectónico:
Neogotico

Ubicación: Manzana B-3.

Uso de suelo: Monumento.

Descripción: La primera piedra se colocó en 1906 y fue consagrada cinco años más tarde, en 1913, inició su proceso de restauración en 1993, hasta la fecha.

Su diseño original se basa en el estilo neogótico y bizantino, que se caracteriza por sus arcos apuntados, vitrales elaborados y detalles ornamentales exquisitos, posee la figura de cruz latina, con tres naves. Una central, y dos naves laterales. Hay cuatro confesionarios hechos de madera, así como bancas y 51 hermosas lámparas.



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Museo Regional de Occidente

Año de construcción :
1996

Estilo Arquitectónico:
Art-Deco

Ubicación: Manzana G - 4

Uso de suelo: Cultural

Descripción: El Museo Regional de Occidente nace en 1996, ubicado en el edificio donde tenía asiento el Banco de Central de Reserva de la ciudad, y es administrado por la Secretaría de Cultura de El Salvador.

Su diseño utiliza figuras geométricas, abstracción y estilización de las formas, delineadas con líneas rectas simples como zigzags; el logro de efectos con colores, la manifestación dramática con formas geométricas simplificadas; volúmenes de influencia cubista y formas cilíndricas.



FICHA DE INMUEBLES

Nombre del Inmueble:
Casino Santaneco

Año de construcción :
1896

Estilo Arquitectónico:
Neo-barroco

Ubicación: Manzana C-1

Uso de suelo: Comercio y Servicios

Descripción: El Casino Santaneco es un club social ubicado en el Centro Histórico de la ciudad salvadoreña de Santa Ana, cuyo edificio fue construido en 1896.

Diseñado por la idea del santaneco Santiago Díaz y renovado por el arquitecto Armando Sol, el cual les dio un estilo barroco, se observa una clara influencia de la arquitectura de Antigua Guatemala, sobre todo en el frontón de la esquina en el que se vuelve a usar el friso sobre toda su orilla, pero dejando vista la teja del alero.

2.7.4. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES

Los estudios en arqueología señalan que los antiguos habitantes de Mesoamérica emplearon diferentes materiales en sus construcciones, y durante la colonización algunos elementos del pasado fueron utilizados para las nuevas construcciones.

- **Sistemas constructivos**

Con influencia de la arquitectura civil se emplearon diferentes sistemas constructivos. Edificios de un solo nivel, con amplias fachadas de paramentos lisos y muros muy horribles, columnas de traza clasicista, uso de ventanas tanto arquivadas como de arco de medio punto protegidas con rejería, cubiertas inclinadas con sistema de artesón. En edificios religiosos, además se emplearon las cúpulas y las bóvedas de cañón o arista guardando elementos de la cultura tradicional como la bóveda Maya.

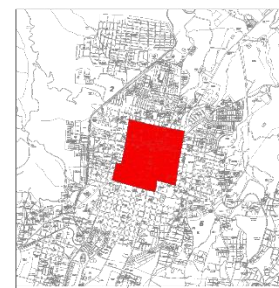
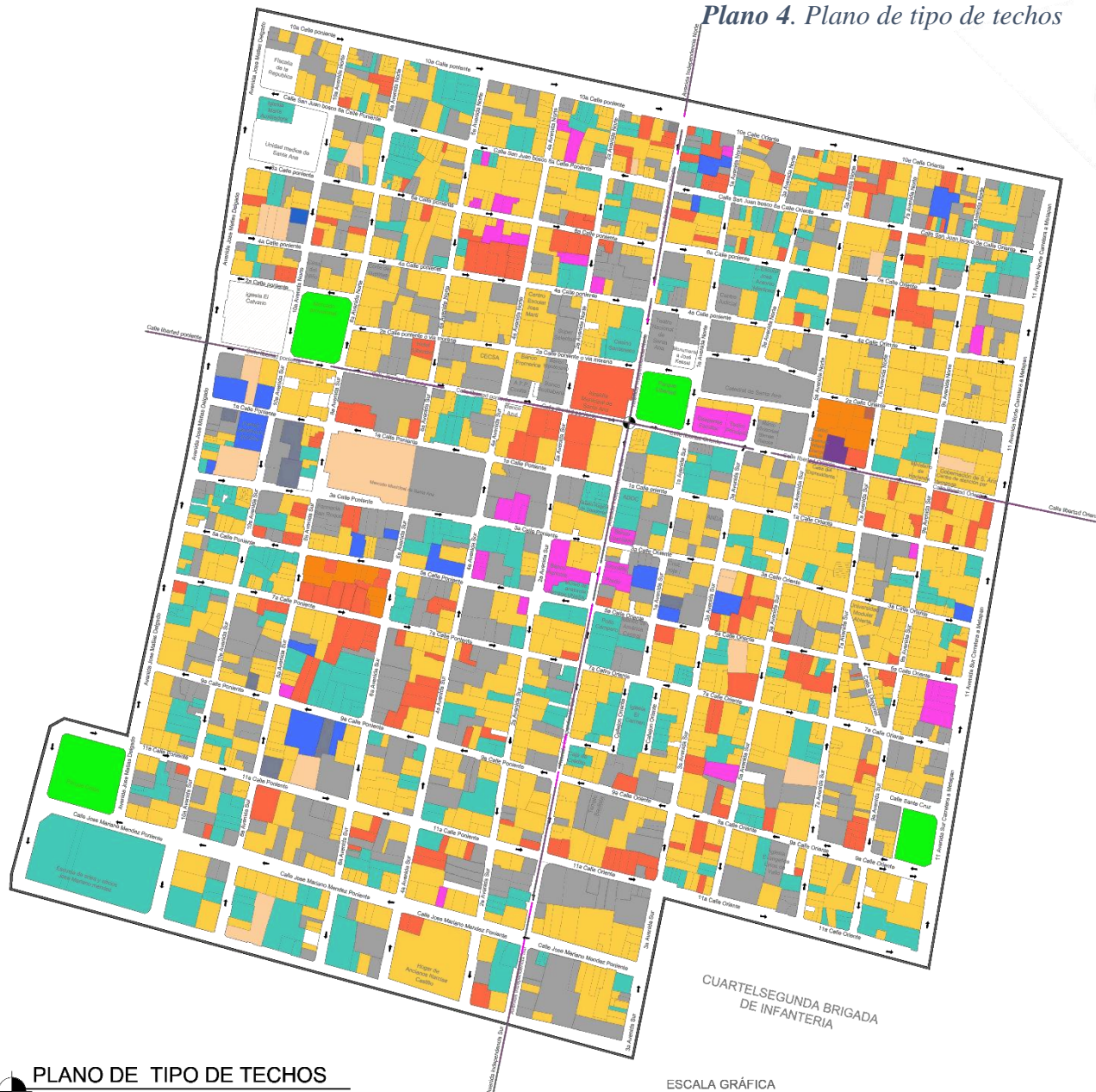
2.7.5. TIPOS DE CUBIERTAS

En la arquitectura de Santa Ana se pueden encontrar varios tipos de cubierta de techos que reflejan tanto influencias históricas como adaptaciones contemporáneas. Algunos de los tipos de techos más comunes que se pueden observar en esta ciudad son:

- **Techos de Estructura Metálica y Techo de Zinc:** Más comunes en construcciones más modernas o remodeladas.
- **Cubierta de Losa de Hormigón:** Utilizados en edificaciones modernas, como instituciones gubernamentales o comerciales.
- **Cubierta de Teja de Barro:** Es uno de los tipos más tradicionales y característicos en la arquitectura colonial y posterior de Santa Ana.

La preservación y adaptación de son fundamentales no solo para mantener la identidad arquitectónica de Santa Ana, sino también para garantizar la durabilidad y el confort de las edificaciones a lo largo del tiempo. Ver **Plano 4**

Plano 4. Plano de tipo de techos



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

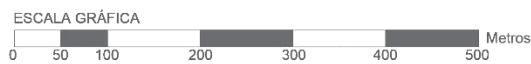
DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LAMINA DE FIBROCEMENTO
	LAMINA GALVANIZADA
	LOSA DE CONCRETO
	TEJA DE BARRO
	TEJA MÁS LÁMINA
	PARQUEOS
	PARQUE
	PREDIO BALDÍO

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE TIPO DE TECHOS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.7.6. CONCLUSIONES DEL MARCO ARQUITECTÓNICO

Tabla 9.

Conclusiones del marco arquitectónico

Teoría	Situación Actual	Conclusión
Estilos Arquitectónicos	Los inmuebles con valor cultural, como la Catedral de Santa Ana con su imponente fachada neogótica, el Teatro de Santa Ana con sus detalles neoclásicos, y el Palacio Municipal con su estructura neoclásica, son ejemplos destacados que no solo son testigos de la historia de la ciudad, sino que también enriquecen su paisaje urbano con su belleza arquitectónica.	La arquitectura de Santa Ana es un testimonio vivo de la de influencias culturales y estilísticas que se han entrelazado a lo largo de diferentes períodos. La conservación y valoración de estos edificios históricos no solo preservan la identidad cultural de Santa Ana, sino que también promueven el turismo cultural y fortalecen el sentido de comunidad entre los habitantes locales. En conjunto, los estilos arquitectónicos de Santa Ana constituyen un patrimonio invaluable que refleja la diversidad y la continuidad histórica de la ciudad. Sin embargo, solo las edificaciones culturales tienen un atractivo turístico, las viviendas y comercios pequeños en muchas calles y avenidas es muy notorio el poco mantenimiento que reciben.
Sistemas constructivos y materiales	Los sistemas constructivos y materiales de construcción utilizados en Santa Ana reflejan una combinación única de técnicas tradicionales locales e influencias europeas introducidas durante la época colonial. Se emplearon técnicas como el bahareque y el adobe, materiales naturales como la teja de barro cocido y el ladrillo, y técnicas constructivas que incorporaron elementos indígenas con influencias europeas.	La conservación y restauración de los edificios históricos de Santa Ana siguen siendo importantes, no solo para mantener el patrimonio arquitectónico de la ciudad, sino también para promover un desarrollo urbano sostenible y respetuoso con el medio ambiente. Primordialmente se observa la arquitectura colonial en las viviendas alrededor del núcleo de la ciudad, utilizando materiales y sistemas constructivos que hoy en día poco se aplican en las nuevas construcciones, así mismo es una desventaja para el mantenimiento de estos inmuebles.

2.8. MARCO URBANO

Lo que representa el marco urbano es todo lo relacionado al entorno, la mayoría elementos visibles y otros no visibles, toda la información recolectada es mediante un levantamiento por medio de fotografías y planos.

2.8.1. CARTOGRAFÍA URBANA

La representación del área urbana nos da los medios para recoger y representar información sobre las características físicas del ambiente urbano, además nos sirve para delimitar el área que se requiere de estudio.

La cartografía urbana nos indica las calles, manzanas, si se requieren los lotes se representan.

Los límites del centro histórico son:

- La 10ª calle ote/pte y la 11ª Ave norte/sur.
- La 11ª y 13ª calle ote/pte y la avenida José Matías Delgado.

A continuación, se presenta el plano base del área de estudio, en el cual se representan los ejes principales en los que se divide el centro histórico y la intercepción de los

mismos, las manzanas y las calles, delimitado alrededor el límite del mismo. Ver **Plano 5**

2.8.2. IMAGEN URBANA

La imagen urbana hace referencia a la conjugación que hacen los elementos naturales y no naturales (construidos por el humano), que forman parte del marco visual de los habitantes de la ciudad, en la que se observan materiales y sistemas constructivos, dimensionamiento de los lotes, manzanas de terreno, la calidad de los servicios, la población, la cultura en general, etc., en general todo lo que el hombre puede percibir con la vista.

El C.H. de la ciudad de Santa Ana tiene una alta contaminación visual, por temas de basura, por los servicios públicos, incluyendo en ello la rotulación de puestos comercial en algunos casos.

Muchos comercios y servicios contienen la rotulación según normativa, es muy poco el comercio que contiene rotulación no reglamentaria. Ver **Figura 22**.

Figura 22.

Vistas del centro histórico y sus rotulaciones comerciales.



4ta. Avenida Sur



1ra. Calle poniente

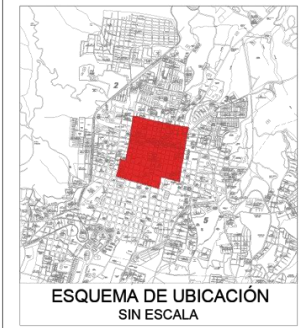
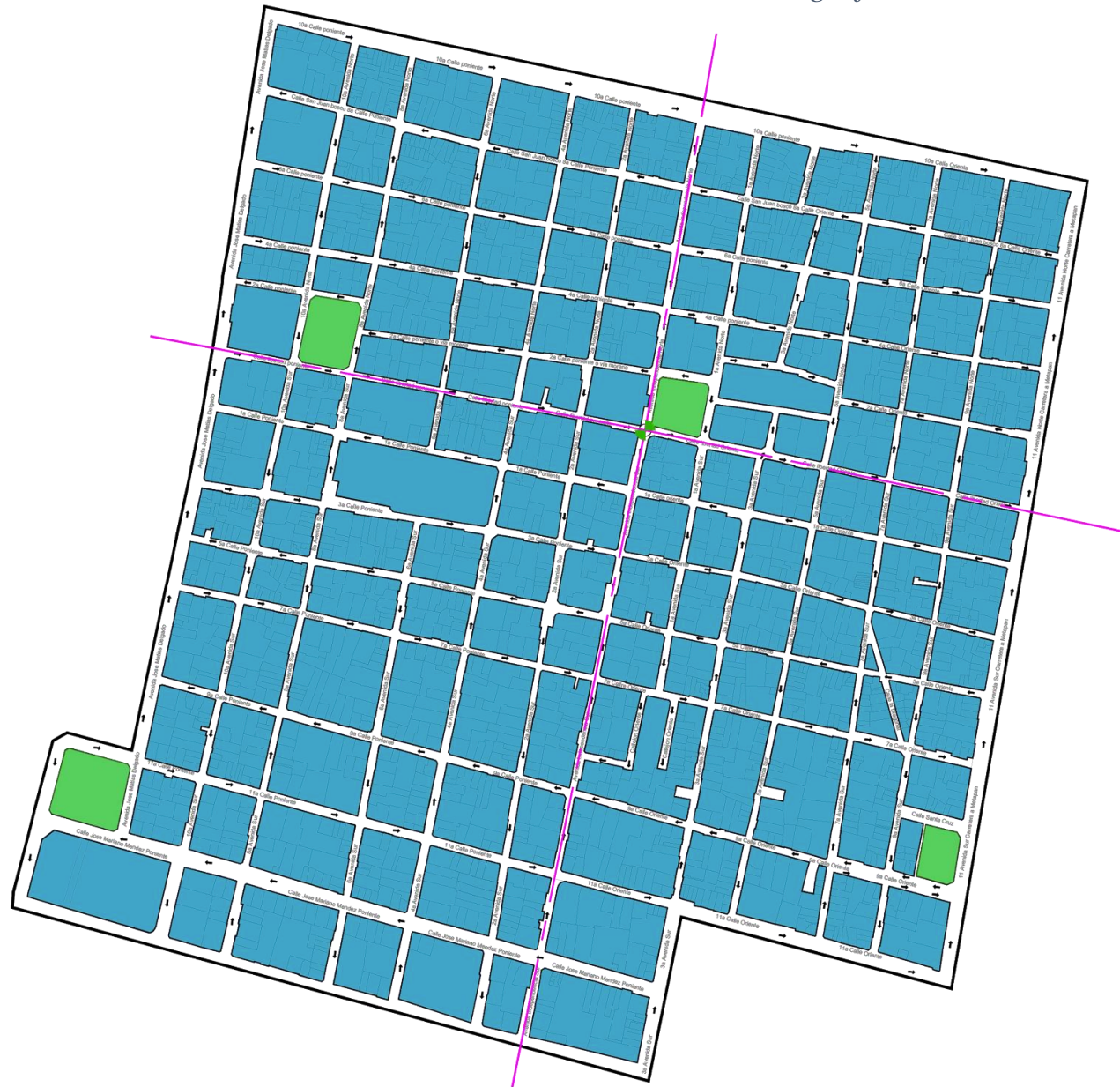


Calle Libertad



8va. Calle Poniente

Plano 5. Plano de cartografía

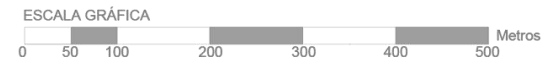


CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES
	DELIMITACIÓN DE MANZANAS DE ESTUDIO

PLANO DE CARTOGRAFÍA
CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

Elementos que componen la imagen urbana

Son los elementos principales de los cuales se estructura la imagen de la ciudad, son referencias físicas, se clasifican en 5 tipos de elementos básicos según Kevin Lynch: (PAOT, 2003).

- **Sendas:** son los conductos que sigue el observador normalmente, ocasionalmente o potencialmente. Son calles, senderos, líneas de tránsito, canales, etc. Se puede afirmar que en el centro histórico de Ana las aceras y pasajes tienen esta función.
- **Bordes:** son elementos lineales que el ciudadano no usa o considera sendas, es la ruptura lineal de la continuidad, como lo son las barrancas, ríos, etc. (PAOT, 2003) .

En el Centro Histórico de Santa Ana lo son las vías rápidas de comunicación como la Avenida Independencia y Calle Libertad, que parten en 4 cuadrantes, así también las calles y avenidas que delimitan el centro histórico. **Ver Plano 6.**

- **Barrios:** son las secciones de la ciudad identificables fácilmente, en los que el ciudadano puede penetrar fácilmente.

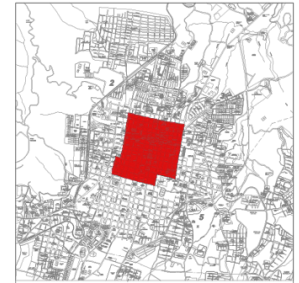
El Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana se compone de 7 Barrios importantes los cuales se pueden observar en el plano **Ver Plano 7.**

- **Nodos:** son los puntos estratégicos de una ciudad a los que puede ingresar el ciudadano, y constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina. Pueden ser confluencias sitios de una ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de sendas. **Ver Plano 8.**

Mojones: son puntos de referencia exteriores, en los cuales el ciudadano no ingresa, se refiere a objetos físicos definidos con claridad. Estos también llamados hitos, se caracteriza por ser un elemento seleccionado entre multitud de elementos, además de que estos pueden observarse desde varios puntos.

En el centro histórico el mojón principal se le atribuye a la Catedral de Santa Ana.

Plano 6. Plano de bordes



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

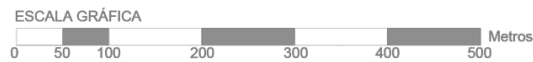


SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

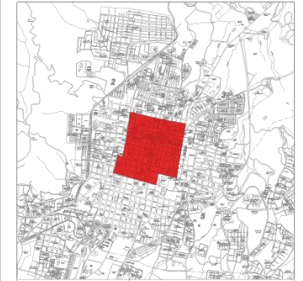
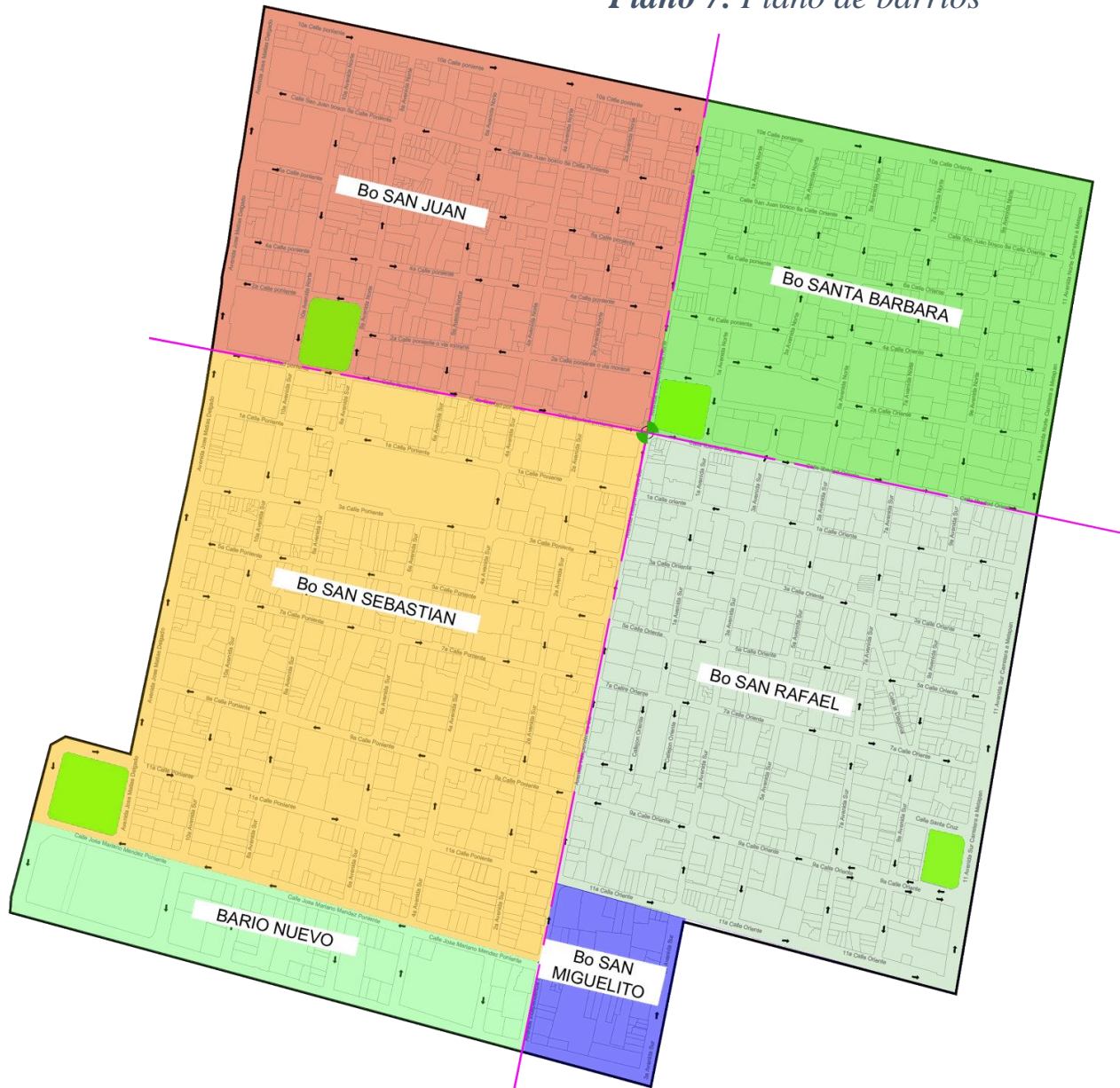
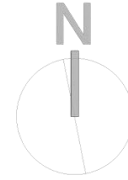
SIMBOLOGÍA	
AL NORTE	
	10a CALLE PONIENTE
	10a CALLE ORIENTE
AL SUR	
	11a CALLE PONIENTE
	11a CALLE ORIENTE
	13a CALLE PONIENTE
	13a CALLE ORIENTE
AL ESTE	
	11a AVENIDA NORTE
	11a AVENIDA SUR
	3a AVENIDA SUR
AL OESTE	
	AVENIDA JOSÉ MATÍAS DELGADO
	14a AVENIDA SUR
CALLE Y AVENIDA PP QUE DIVIDEN EN NORTE-SUR/ ESTE-OESTE	
	AVENIDA INDEPENDENCIA
	CALLE LIBERTAD

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE BORDES
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



Plano 7. Plano de barrios



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE
SANTA ANA

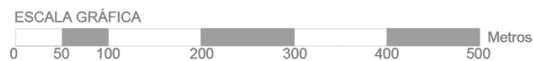
DIAGNÓSTICO DEL
CENTRO HISTÓRICO DE
LA CIUDAD DE SANTA
ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

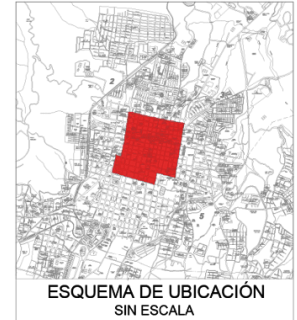
SIMBOLOGÍA	
	BARRIO SAN JUAN
	BARRIO SANTA BÁRBARA
	BARRIOS SAN SEBASTIÁN
	BARRIO SAN RAFAEL
	BARRIOS NUEVO
	BARRIO SAN MIGUELITO
	SENTIDO DE CALLE Y AVENIDAS

NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE BARRIOS
CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



Plano 8. Plano de nodos



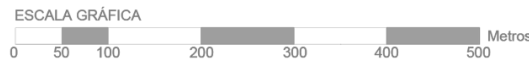
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES
SIMBOLOGÍA	
	CATEDRAL DE SANTA ANA (Cua. I)
	TEATRO NACIONAL DE SANTA ANA (Cua. I)
	PARQUE LIBERTAD (Cua. I)
	MINISTERIO DE HACIENDA (Cua. I)
	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTA ANA (Cua. II)
	CASINO SANTANECO (Cua. III)
	IGLESIA EL CALVARIO (Cua. II)
	UNIVERSIDAD MÉDICA SANTA ANA (Cua. II)
	FISCALÍA DE LA REPÚBLICA (Cua. II)
	PARQUE BENEDICIÓN DE DIOS (Cua. III)
	ANTERIOR MERCADO MUNICIPAL (Cua. III)
	MUSEO ANATOMÍA HUMANA (Cua. III)
	PARQUE COLÓN (Cua. III)
	ESCUELA DE ARTES JOSÉ MARIANO MENDEZ (Cua. III)
	CENTRO DE ARTES (Cua. IV)
	UNIVERSIDAD MODULAR ABIERTA (Cua. IV)
	IGLESIA EL CARMEN (Cua. IV)

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE NODOS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.8.3. MORFOLOGÍA URBANA

La morfología urbana es el estudio de las estructuras formas y transformaciones de la ciudad, con relación al aspecto externo, esto depende de una serie de factores, considerando que ya se tiene definido cada uno de estos factores, se describe como son estos factores dentro del área del área de estudio siendo este el Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana.

- **Forma, traza, manzanas, parcelas calles y av.**

El centro histórico posee un sistema de traza llamado “DAMERO”, lo que significa que las calles y avenidas (**Ver Plano 9**) están de forma perpendicular entre ellas, siendo el caso las calles de Este-Oeste y las avenidas Norte-Sur, formando así las manzanas de manera cuadrangular, dentro de ellas las parcelas.

Santa Ana posee un diseño urbano establecido, en el cual se tiene la ideología de ciudad que parte del centro con las edificaciones principales, tendiendo cercas del punto cero la iglesia principal, el palacio, parque principal, la alcaldía, etc., es por ellos que se puede afirmar que el microcentro del CH de Santa Ana es un nodo.

Las calles que conforman el perímetro del centro histórico de Santa Ana son:

NORTE-SUR:

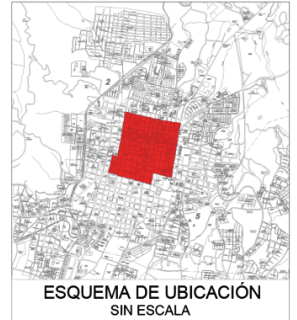
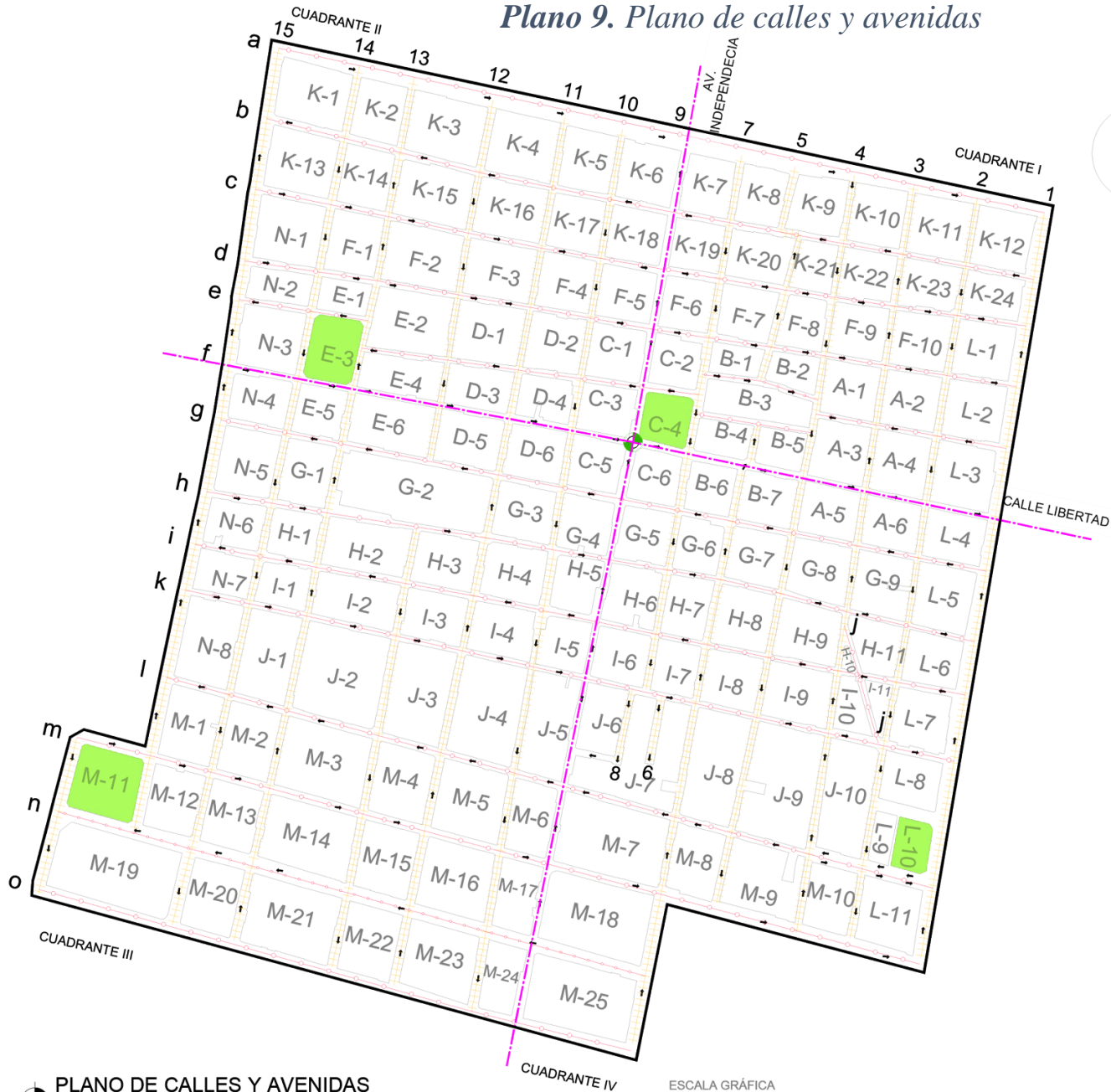
- La 10ª calle ote/Pte.
- **Calle Libertad (Eje Principal).**
- La 11ª calle ote/Pte.
- La 13ª calle ote/Pte.

ESTE-OESTE:

- La 11ª Av. Norte/Sur (Carretera a Metapán).
- La 3ª Av. Norte/Sur
- **Avenida Independencia Norte/Sur (Eje Principal)**
- Avenida José Matías Delgado Norte/Sur
- La 14ª Av. Norte/Sur

Para su ubicación revisar el siguiente plano de calles y avenidas del CH según nomenclatura de Calles NORTE-SUR y avenidas ESTE-OESTE. **Ver Plano 9**.

Plano 9. Plano de calles y avenidas



CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA	
	CALLES
	AVENIDAS
	SENTIDO DE CALLE Y AVENIDAS

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE CALLES Y AVENIDAS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.8.4. SISTEMA VIAL

- **Jerarquía vial**

La estructura vial actual de la ciudad de Santa Ana otorga al núcleo urbano una importancia significativa. El trazado urbano del centro histórico se caracteriza por un diseño ordenado de malla cuadrangular. No obstante, este diseño tiende a desvanecerse a medida que nos alejamos del centro histórico. Describiendo al mismo tiempo que la numeración de las calles se organiza en función de los cuadrados delimitados por la avenida Independencia y la calle Libertad como ejes centrales del centro histórico. De este modo, las calles al norte tienen numeración par, mientras que las del sur son impares. Por su parte, las avenidas al oriente tienen número impar y las del poniente, par. **Ver Tabla 10.**

Estas vías no solo facilitan la accesibilidad dentro del centro histórico, sino que también conectan diferentes áreas de la ciudad, contribuyendo así a su dinamismo y desarrollo urbano.

Teniendo en cuenta que la pirámide de movilidad urbana denomina a los peatones y ciclistas como principales actores, analizaremos en los siguientes esquemas el transporte

público que es de gran importancia en el análisis de movilidad urbana en el centro histórico de Santa Ana.

Tabla 10.

Estructura vial

• 11a avenida norte Carretera a	• 10a calle poniente
• 9a avenida norte	• 8a calle poniente Calle san juan Bosco
• 7a avenida norte	• 6a calle poniente
• 5a avenida norte	• 4a calle poniente
• 3a avenida norte	• 2a calle poniente o vía morena
• 1a avenida norte	• Calle libertad poniente
• Avenida independencia Norte	• 1a Calle poniente
• 2a avenida norte	• 3a Calle poniente
• 4a avenida norte	• 5a Calle poniente
• 6a avenida norte	• 7a Calle poniente
• 8a avenida norte	• 9a Calle poniente
• 10a avenida norte	• 11a Calle poniente
• Avenida José Matías delgado	• Calle José Mariano Méndez Poniente
• 11a avenida Sur Carretera a Metapán	• 10a calle Oriente
• 9a avenida Sur	• 8a calle Oriente Calle san juan Bosco
• 7a avenida Sur	• 6a calle Oriente
• 5a avenida Sur	• 4a calle Oriente
• 3a avenida Sur	• 2a calle Oriente o vía morena
• 1a avenida Sur	• Calle libertad poniente
• Avenida independencia Sur	• 1a Calle Oriente
• 2a avenida Sur	• 3a Calle Oriente
• 4a avenida Sur	• 5a Calle Oriente
• 6a avenida Sur	• 7a Calle Oriente
• 8a avenida Sur	• 9a Calle Oriente
• 10a avenida Sur	• 11a Calle Oriente
• Avenida José Matías delgado	• Calle José Mariano Méndez Oriente

- **Material de las calles**

Para el usuario, el pavimento representa una superficie que debe proporcionar confort y seguridad durante la circulación. La calidad del servicio que ofrece influye directamente en el bienestar y estilo de vida de las personas que lo utilizan, haciendo énfasis en la necesidad de una adherencia adecuada bajo diversas condiciones climáticas y de tráfico.

Dentro del centro histórico de Santa Ana se observan diferentes tipos de pavimento:

- Concreto asfáltico
- En mal estado
- Concreto hidráulico
- Concreto hidráulico recubrimiento asfáltico
- Empedrado

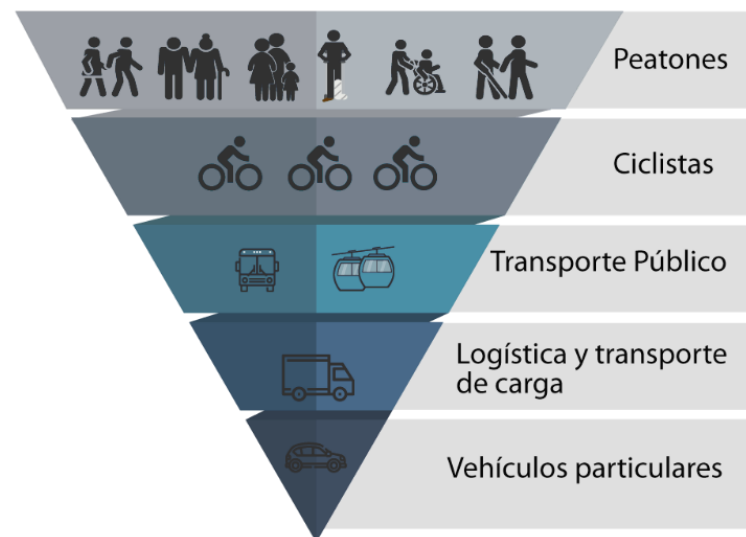
- **Accesibilidad**

Teniendo en cuenta que la pirámide de movilidad urbana denomina a los peatones y ciclistas como principales actores, a continuación, presentamos los recorridos realizados

por el transporte público el cual permite el desplazamiento de las grandes masas en el centro histórico. Ver **Figura 23**

Figura 23.

Pirámide de movilidad urbana

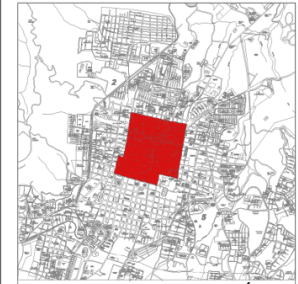


El centro histórico de Santa Ana se distingue por sus calles accesibles vehicularmente hablando, aunque están provistas de aceras y una señalización vial adecuada, la ubicación de estos elementos urbanos dificulta el uso peatonal, ya que invaden las aceras y no permite una libre circulación, dando mayor prioridad a los vehículos.

Especialmente para personas con movilidad reducida, afectando la inclusión y el acceso equitativo a todos los espacios del centro histórico.

Un aspecto destacable es que se ha tratado que las rutas de buses no perturben el corazón del centro histórico. Y aunque esta medida tenga el visto bueno es necesario reforzarla para preservar el entorno arquitectónico y cultural de la zona y asegurar que los visitantes y residentes puedan circular en las principales áreas de interés histórico. Ver **Plano 10, Plano 11, Plano 12 y Plano 13** .

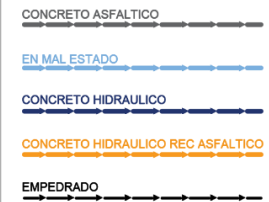
Plano 10. Plano de materiales de calles



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

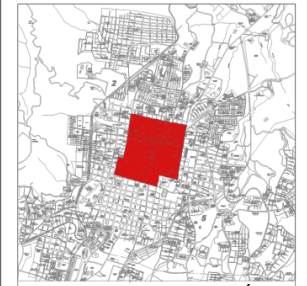
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.



NOTA:
Todos los datos de los
planos se han obtenido a
través de visitas de
campo.

Plano 11. Plano de recorridos de buses interdepartamentales

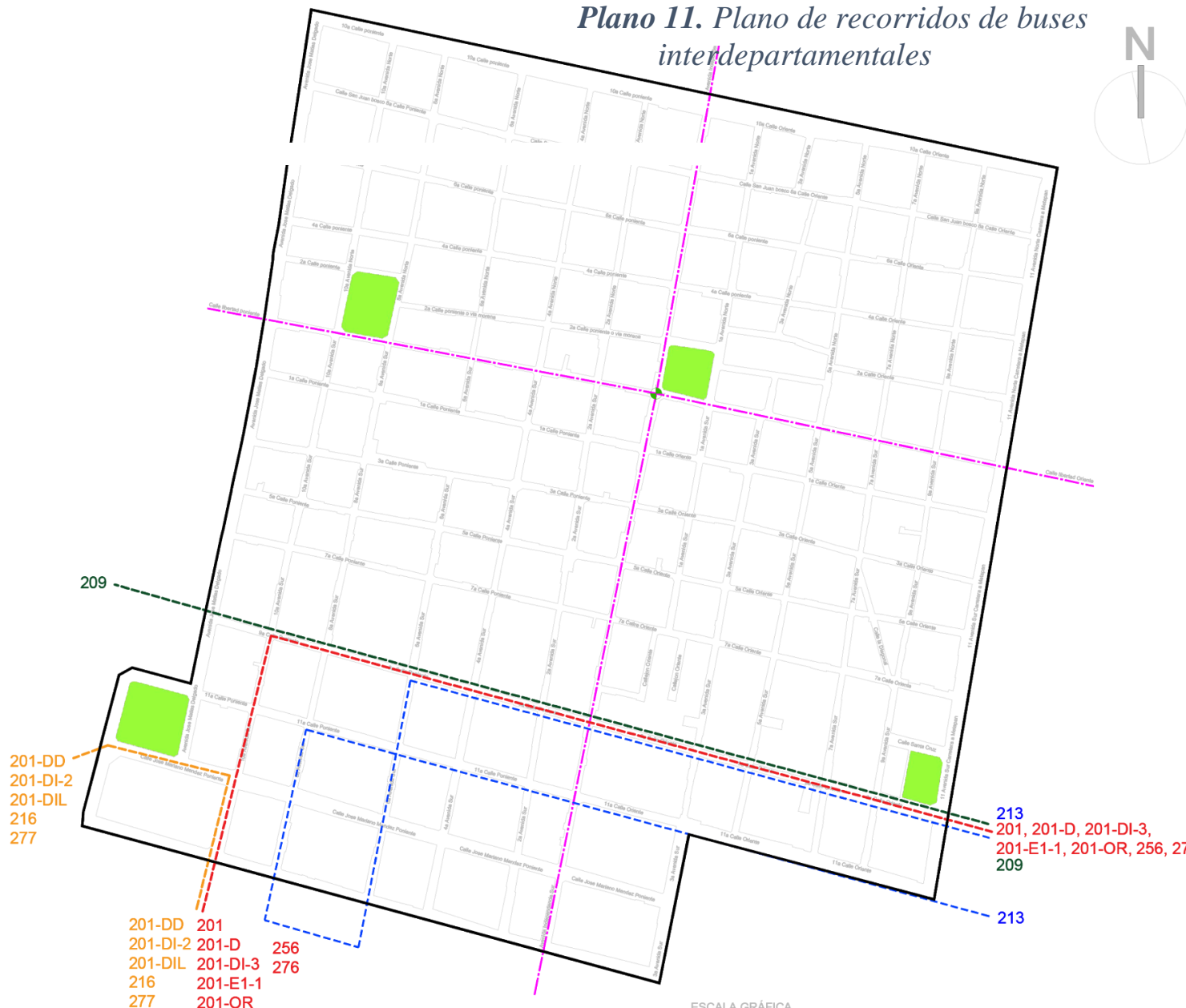


ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

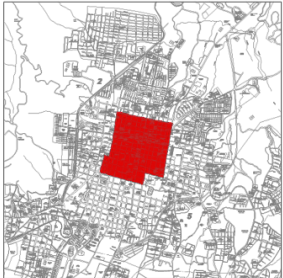
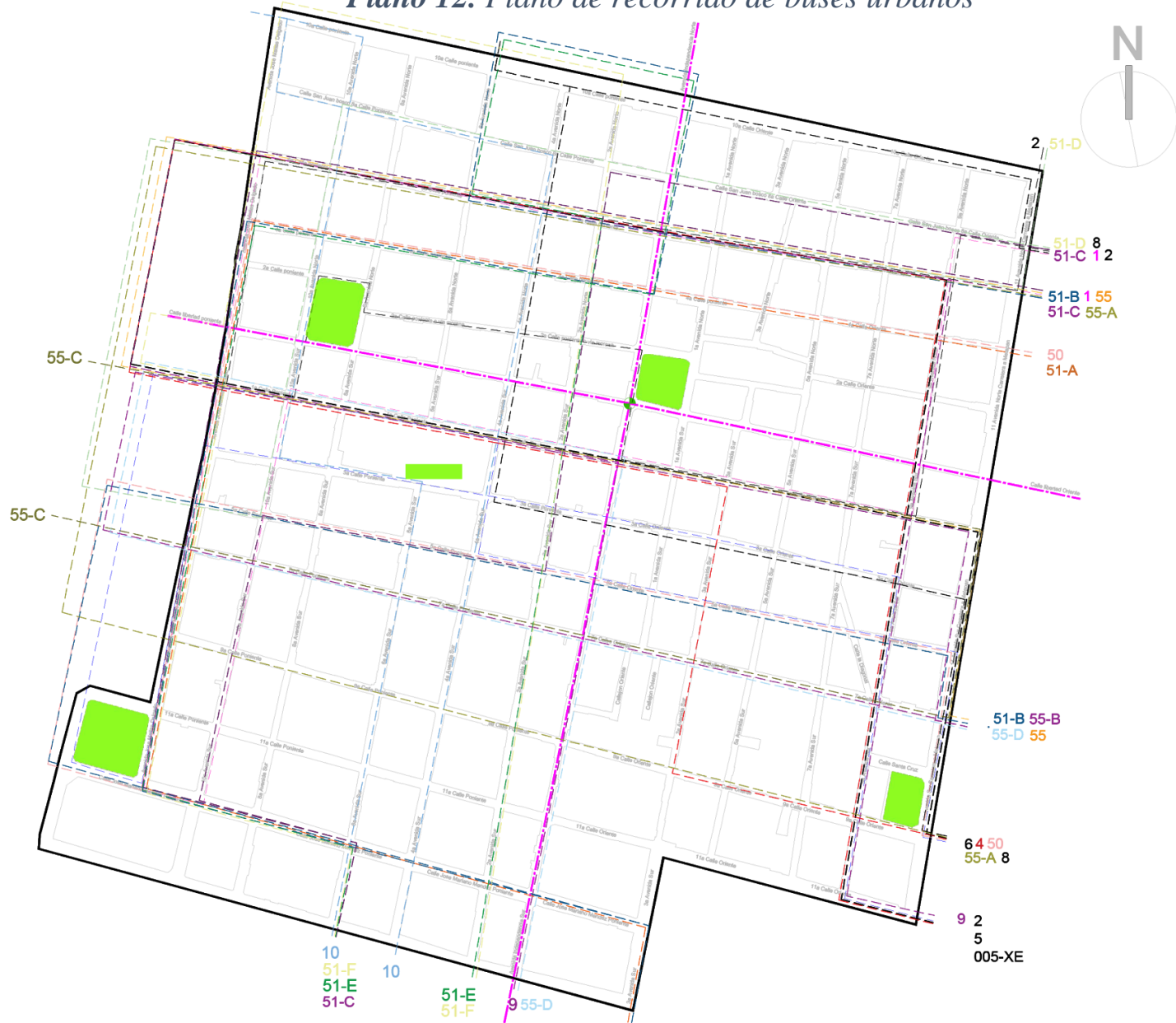
SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES



PLANO DE RECORRIDO DE BUSES INTERDEPARTAMENTALES
CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA

NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

Plano 12. Plano de recorrido de buses urbanos



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

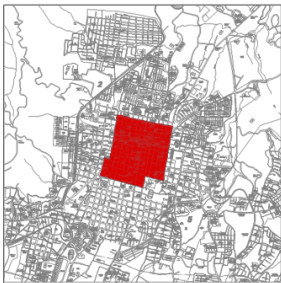
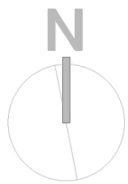
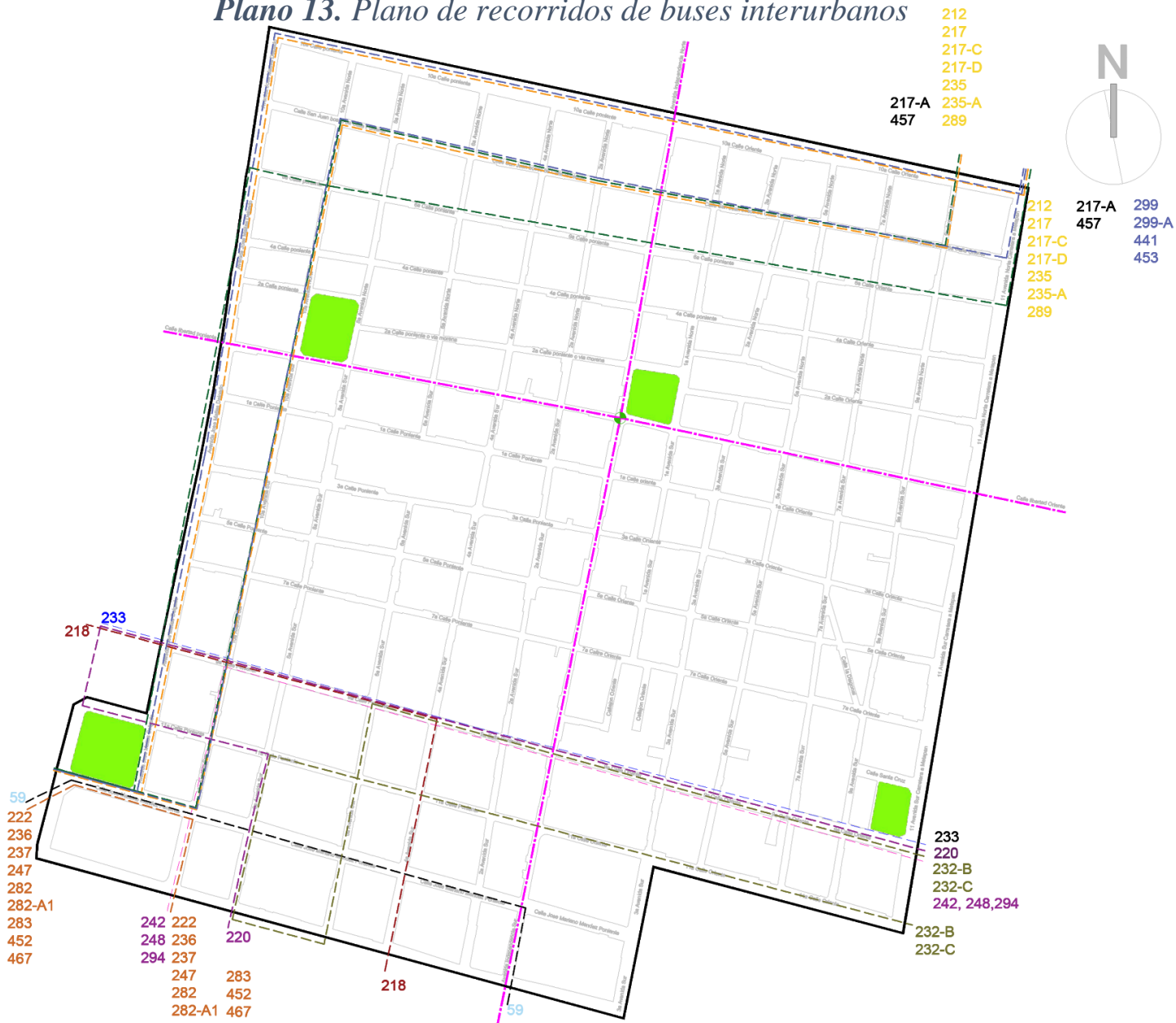
SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE RECORRIDO DE BUSES URBANOS
CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



Plano 13. Plano de recorridos de buses interurbanos



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE RECORRIDO DE BUSES INTERURBANOS
CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.8.5. SERVICIOS

Se hace referencia a servicios públicos a todo aquello que sirve para el funcionamiento de la ciudad, en otras instancias sirve para favorecer a la realización efectiva del desarrollo personal, económico, la igualdad y bienestar social. Son todos los servicios esenciales, ya que estos corren a cargo de los contribuyentes a través del estado, de igual manera se cuenta con servicios de carácter privado, lo cuales son catalogados como servicios públicos, haciendo referencia a que son para toda la población. (Brambila, 2023).

Santa Ana cuenta con todos los servicios esenciales, en el Centro Histórico se observa a simple vista la existencia de estos servicios. Se describe de manera específica los servicios básicos que una ciudad debe tener comparado con los que cuenta el Centro Histórico de la ciudad, además de un análisis de su estado:

- **Red de recolección de desechos sólidos**

La recolección de desechos sólidos del Centro histórico de Santa Ana está a cargo de la Alcaldía municipal.

Generalmente las alcaldías son las encargadas de la recolección de desechos tanto en lo urbano como de las viviendas, la metodología de recolección depende de la capacidad económica de cada municipio. El objetivo de la prestación de servicio de limpieza por parte de la alcaldía es proteger la salud pública, el medio ambiente y la imagen urbana al menos costo posible. **Ver Figura 24.**

En el año 2022 la nueva legislación adquirió nuevas unidades de transporte recolectoras de basura, con la cual prometían la recolección diaria de desechos (Alcaldía, 2022).

Figura 24.

Unidad de transporte recolector de desechos sólidos



En una pequeña parte del centro histórico, se realiza limpieza diaria nocturna por medio de camiones recolectores, sin embargo, en la periferia del CH se observa contaminación de basura, eso se debe a la concentración de comercios alrededor que carecen de depósitos urbanos para colocar los desechos. Ver **Figura 25**

Ante las consultas realizadas a la población, el camión de recolección no circula de manera diaria en la periferia del centro histórico, por lo cual es notoria la acumulación de desechos en las aceras y las calles.

Figura 25.

Desechos sólidos en 10a calle Pte.



- **Red de aguas lluvias**

Las aguas lluvias son recolectadas por medio de cunetas que se ubican alrededor de todas las manzanas, las cuales se conectan a alcantarillas o tragantes que se ubican en la parte más baja de cada pendiente de las calles, puede ser en esquina o a un lado.

Estos tragantes van conectados a pozos de aguas lluvias que ubican en el medio de la calle con un radio de influencia de 50 hasta 200m lo cual se considera deficiente en ciertos sectores.

Muchos de estos pozos que se pueden observar en la **Figura 26** no están diferenciados de los pozos de aguas lluvias, sin embargo, por diseño urbano se pueden identificar ubicándonos al norte al centro de las calles.

Figura 26.

Pozo de aguas lluvias 8a calle Ote.



En el área de estudio no se observa áreas de absorción de aguas lluvias (áreas verdes), los únicos espacios son en pocas partes donde se observan arriates o jardineras en los parques, en su totalidad las calles están impermeabilizadas, sumándole que no se tiene mantenimiento del alcantarillado trae como consecuencia la acumulación de agua sobre el nivel de la calle. **Ver Plano 14.**

- **Red de aguas negras**

Las aguas negras del área de estudio son recolectadas desde la vivienda hasta pozos de registro con un radio de influencia de 75 a 150m entre pozo a pozo, ubicados en las calles, por medio de tuberías que salen de las viviendas de 6”, así como tuberías de concreto que han sido utilizadas en las conexiones principales que llegan hasta el colector principal.

Al igual que las aguas lluvias no se identifican los pozos por su nombre, de la misma manera se identifican ubicándose al norte y a lado izquierdo, en la mayoría de los casos. **Ver Plano 14.**

- **Red de agua Potable**

El suministro de agua potable es dado por ANDA, teniendo una cobertura casi total de la red distribución, al igual que en muchas colonias, barrios, cantones, etc., de los diferentes distritos del país, Santa Ana tiene problemas con el abasto constante del agua, en los barrios se cuenta con abasto de 1 a 6 horas y en otros menos o un poco más, todo es dependiendo de la ubicación dentro de centro histórico.

La red de tuberías de agua potable en el centro histórico de Santa Ana se distribuye según norma de ANDA a través de las calles y avenidas.

El centro histórico de la ciudad cuenta con 68 hidrantes entre sus límites geográficos teniendo radios de fluencia de 100 a 200m, teniendo deficiencia en el cuadrante tres. **Ver Plano 15.**

- **Red de energía eléctrica**

El suministro de energía eléctrica es distribuido principalmente por CLESA (AES El Salvador, s.f.), por medio de una alimentadora principal ubicada en Cantón Navidad.

La red de energía eléctrica actualmente genera mucha contaminación visual en la imagen urbana y afecta la circulación peatonal debido a su ubicación en su mayoría sobre la acera peatonal, ya que no se tiene un control adecuado de la colocación de postes y la cantidad de alambrado que estos poseen, además de la seguridad de la población ya que se observa cableado eléctrico en postes de telecomunicaciones.

Además, la cobertura de alumbración que tiene el territorio es considerablemente buena, salvo a que llegando a la periferia la distribución de luminarias es más alejado, dejando un radio de influencia mayor. Ver **Plano 16**.

- **Red de telecomunicaciones**

Santa Ana tiene una cobertura del servicio total, el cual satisface las necesidades de las personas, tanto en telefonía como en internet y cable satelital.

El sistema de distribución principal es por medio de cables aéreos sean estos de cable coaxial o fibra óptica que es lo más actualizado del mercado de las telecomunicaciones, esto es sostenido en postes metálicos de 6.00m de altura los cuales se ubican en las aceras de las calles y avenidas del CH. Además, esta distribución se realiza de forma satelital.

Un problema muy visible de las telecomunicaciones es la contaminación visual al igual que la red de energía eléctrica, añadiendo que los dichos postes no cuentan con un orden de cobertura y que a su vez tienen cableado eléctrico en ellos.

Una manera fácil de identificar los postes de telecomunicaciones es que en Santa Ana es por su color y material, ya que son metálicos y pintados de naranja. Se cuenta con pozos de energía eléctrica ubicados en la calle y se pueden ver en la **Figura 27** y en el **Plano 17**.

- **Aceras y Arriates**

En el entorno del centro ciudad de Santa Ana es evidente la falta de la movilidad peatonal adecuada considerando que las aceras son el medio seguro designado para circulación peatonal, en los que se observan arriates y

postes de alumbrado eléctrico que dificultan el paso peatonal por cada una de estas, es evidente que no cumplen con un ancho de circulación que permita su uso adecuado y limita su función por los servicios colocados sobre estas, además, no es inusual ver tragantes destruidos o sin tapadera, aceras agrietadas y destruidas, considerando que las normativas del centro histórico de la ciudad de Santa Ana no están reguladas, lo que no les permite a la población tomar acciones para su restauración o poder intervenirlas, añadiendo muchas otras deficiencias que se presentan, la falta de demarcación de flechas en las calles, rampas, pasos peatonales, etc. Es muy común tener lotes donde pareciera que no existe acera.

Figura 27.

Poste de telecomunicaciones 6ta. calle Ote.



2.8.6. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana abarca todos los elementos físicos y necesarios que necesita la ciudad para funcionar de la manera más óptima, en la cual se encuentra el equipamiento urbano y/o mobiliario.

- **Mobiliario Urbano**

Son objetos instalados en la vía pública que son necesarios para el óptimo funcionamiento de la ciudad, en los cuales de manera general se pueden mencionar: Bancas, basureros, paradas de buses, bolardos, buzones, cabinas telefónicas, etc. Ver **Plano 16, Plano 17 y Plano 18.**

Santa Ana presenta una deficiencia en cuanto al mobiliario, teniendo pocas paradas de buses, muy pocos basureros y bancas.

- **Fichas de Mobiliario urbano**

De manera general se presenta ciertos elementos urbanos presentes en el centro Histórico de la ciudad de Santa Ana. Ver **Figura 28.**

Figura 28.

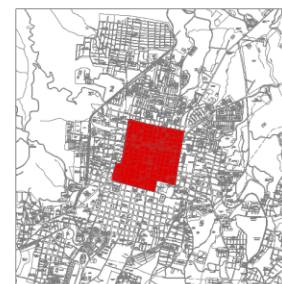
Fichas Mobiliario urbano

UBICACIÓN	MUEBLE	
Parque Libertad	Banca de concreto	
TIPO	COLORES	
Contemporáneo	Blanco	
DESCRIPCIÓN		
Hechas de concreto al 100% con diseño en voladizo		
ESTADO		
Buen estado		

UBICACIÓN	MUEBLE	
6ta Calle Oriente	Hidrante	
TIPO	COLORES	
Hidrante de Columna	Gris, rojo u ocre	
DESCRIPCIÓN		
Elemento compuesto por válvulas, conectados a red de agua potable, hechos de materia de acero.		
ESTADO		
Buen estado, no se encuentra en uso.		

UBICACIÓN	MUEBLE	
6ta Calle Oriente	Basurero	
TIPO	COLORES	
Balancín	Negro, azul y verde	
DESCRIPCIÓN		
Base de tubo de caño redondo y depósitos circulares hechos de malla desplegada.		
ESTADO		
Buen estado		

Plano 14. Plano de pozos aguas negras y aguas lluvias



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

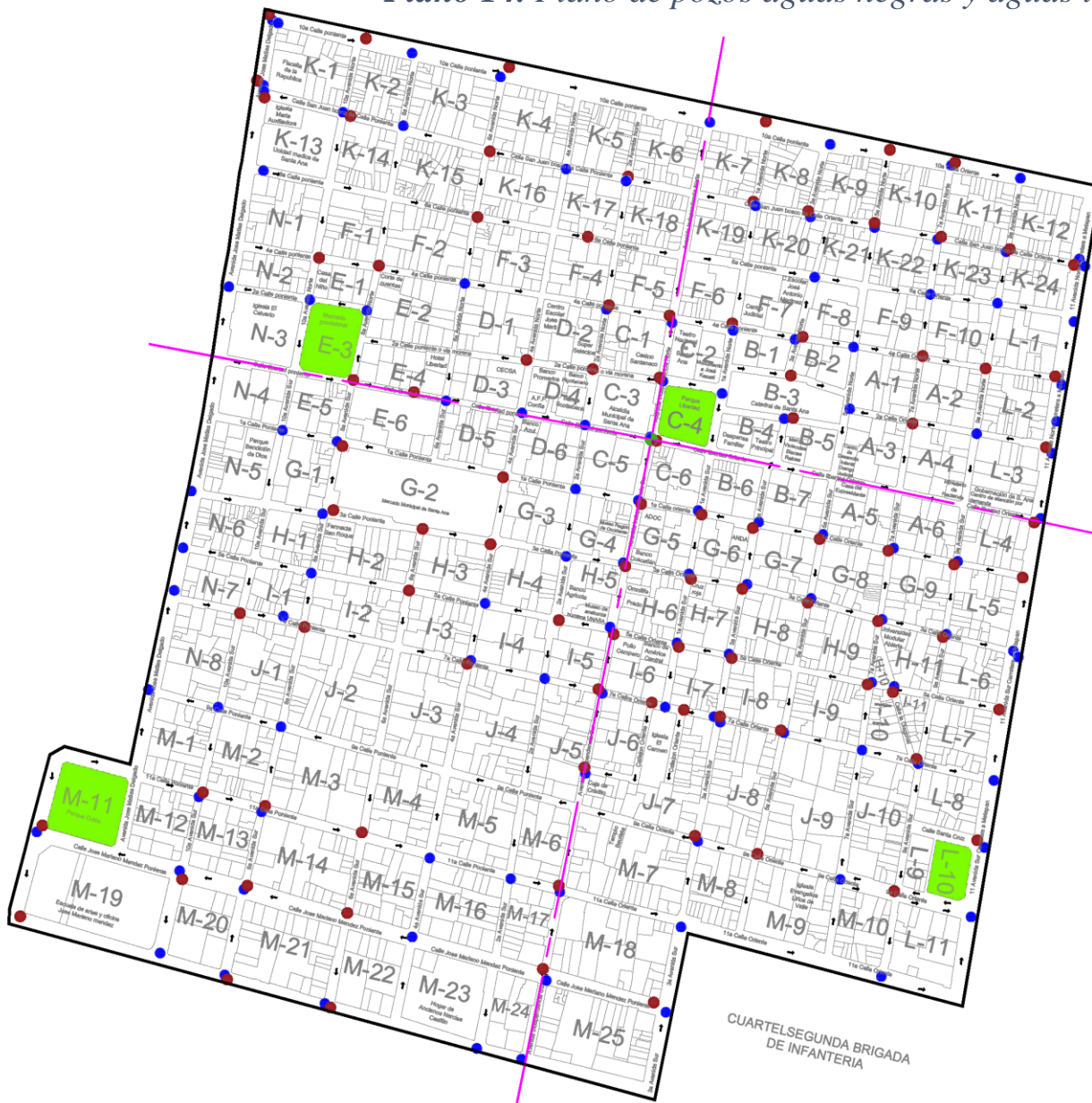
DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

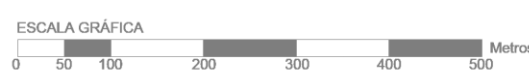
SIMBOLOGÍA SERVICIOS	
	HIDRANTE
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	POZO DE AGUAS LLUVIAS
	ALCANTARILLAS
	POSTE ELECTRICO (PEL)
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES

MOBILIARIO URBANO	
	PARADA DE BUSES
	BASUREROS
	BANCAS
	LUMINARIA DE POSTE
	SEMAFOROS

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

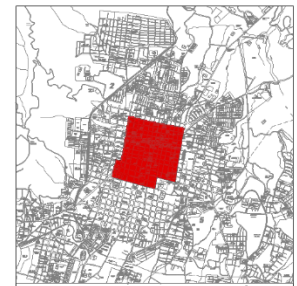
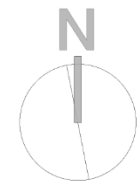


CUARTEL SEGUNDA BRIGADA DE INFANTERIA



PLANO DE POZOS AGUAS NEGRAS Y AGUAS LLUVIAS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA

Plano 15. Plano de hidrantes y alcantarillas



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.



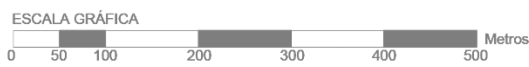
SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA SERVICIOS	
	HIDRANTE
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	POZO DE AGUAS LLUVIAS
	ALCANTARILLAS
	POSTE ELECTRICO (PEL)
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES

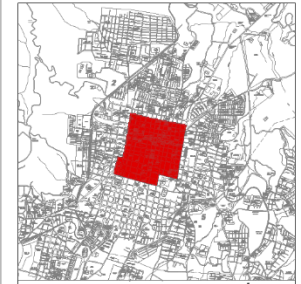
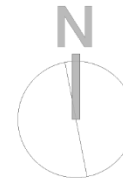
MOBILIARIO URBANO	
	BUS PARADA DE BUSES
	BASUREROS
	BANCAS
	LUMINARIA DE POSTE
	SEMÁFOROS

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE HIDRANTES Y ALCANTARILLAS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



Plano 16. Plano de postes eléctricos y basureros



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

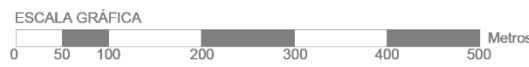
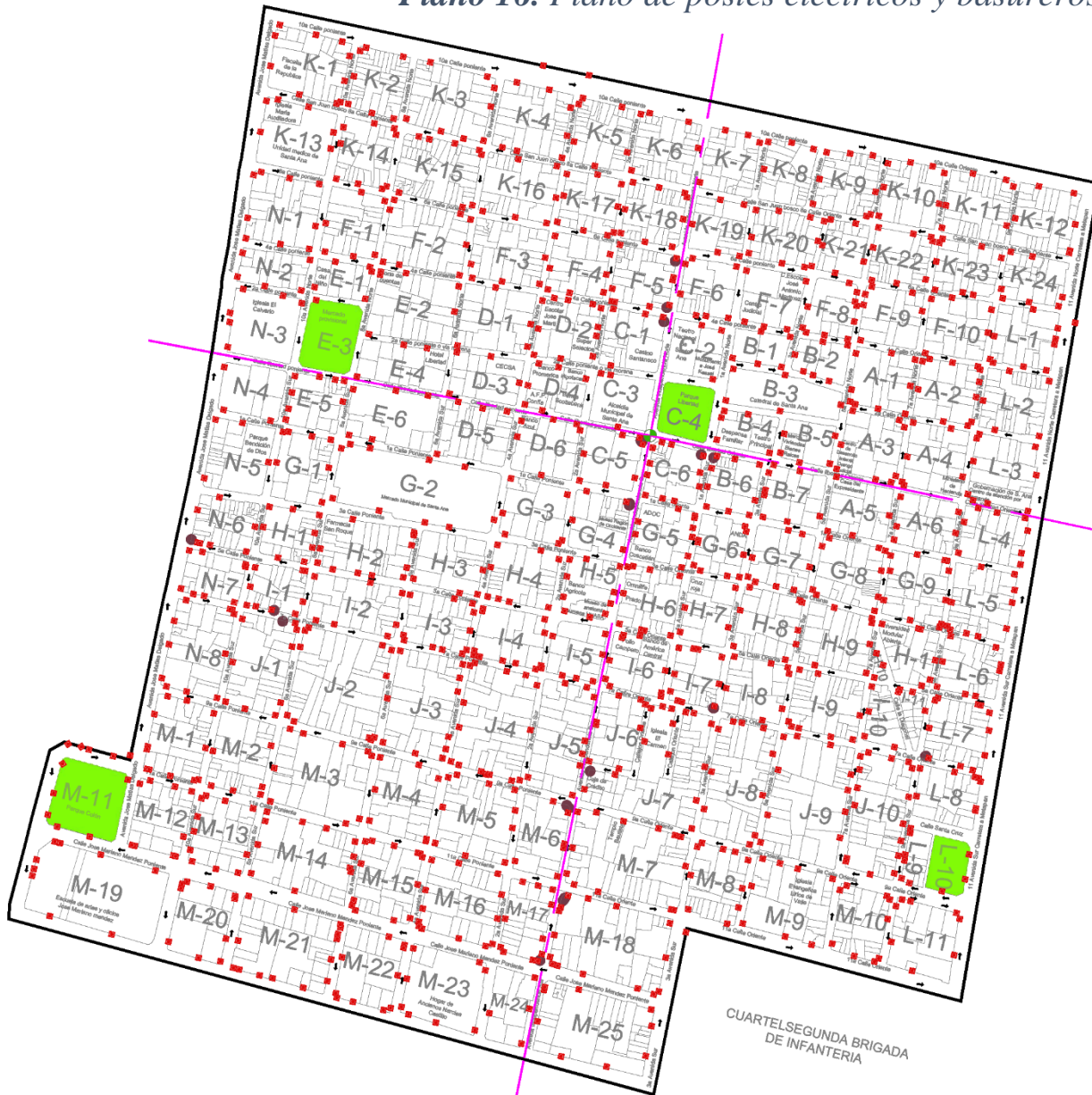
DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA SERVICIOS	
	HIDRANTE
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	POZO DE AGUAS LLUVIAS
	ALCANTARILLAS
	POSTE ELECTRICO (PEL)
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES

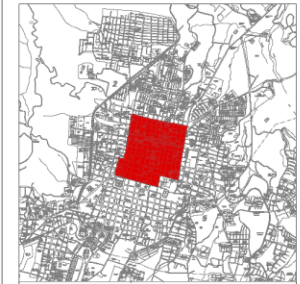
MOBILIARIO URBANO	
	PARADA DE BUSES
	BASUREROS
	BANCAS
	LUMINARIA DE POSTE
	SEMAFOROS

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.



PLANO DE POSTES ELÉCTRICOS Y BASUREROS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA

Plano 17. Plano de telecomunicaciones y bancas



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA SERVICIOS	
	HIDRANTE
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	POZO DE AGUAS LLUVIAS
	ALCANTARILLAS
	POSTE ELECTRICO (PEL)
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES

MOBILIARIO URBANO	
	BUS PARADA DE BUSES
	BASUREROS
	BANCAS
	LUMINARIA DE POSTE
	SEMAFOROS

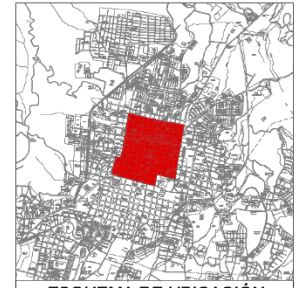
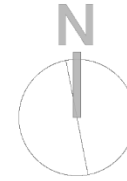
NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.



PLANO DE POSTES TELECOMUNICACIONES Y BANCAS
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



Plano 18. Plano de luminarias, semáforos y paradas de buses



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

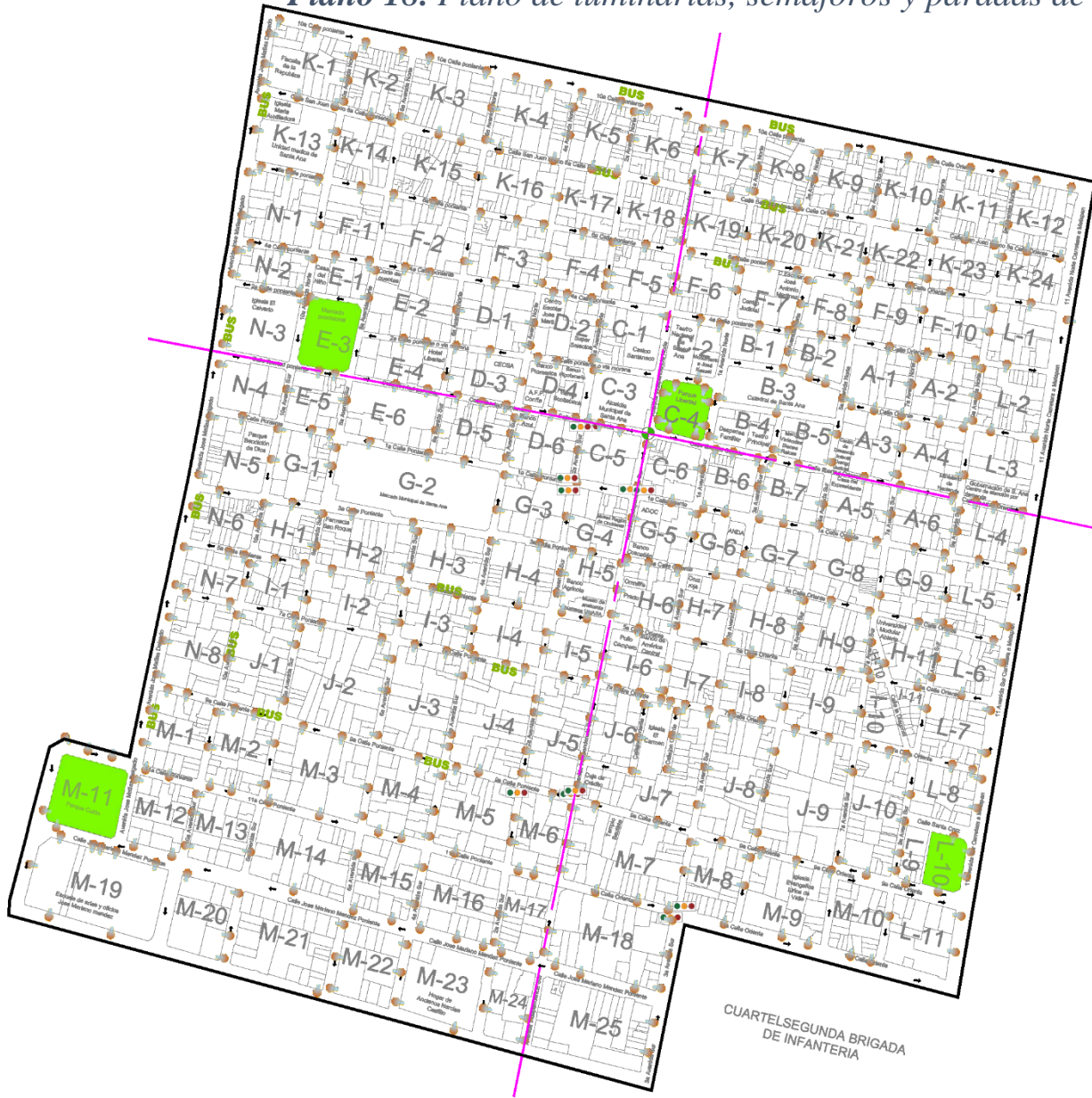
DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA SERVICIOS	
	HIDRANTE
	POZO DE AGUAS NEGRAS
	POZO DE AGUAS LLUVIAS
	ALCANTARILLAS
	POSTE ELECTRICO (PEL)
	POSTE DE TELECOMUNICACIONES

MOBILIARIO URBANO	
	PARADA DE BUSES
	BASUREROS
	BANCAS
	LUMINARIA DE POSTE
	SEMÁFOROS

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.



CUARTEL SEGUNDA BRIGADA DE INFANTERIA

PLANO LUMINARIAS, SEMÁFOROS Y PARADA DE BUSES
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.8.7. USO DE SUELO

El estudio del uso de suelo en el Centro Histórico de la ciudad de Santa Ana, El Salvador, es esencial para gestionar el desarrollo urbano de manera efectiva y preservar patrimonio cultural y ambiental de la ciudad. Este análisis abarca diversos usos como el habitacional, comercial, industrial, equipamiento y recreativo urbano, además de identificar espacios baldíos o abandonados.

El Centro Histórico de Santa Ana no solo es un reflejo vivo de la historia y cultura local, sino también un centro vital de actividades económicas, sociales y culturales. La distribución del uso de suelo no solo define la apariencia y funcionalidad del entorno urbano, sino que también influye en la dinámica social y económica de la ciudad. La preservación de su carácter histórico y la incorporación de nuevas funciones urbanas son fundamentales para garantizar su desarrollo sostenible y su adaptación a los desafíos contemporáneos.

La gestión de espacios baldíos o abandonados representa una oportunidad para la rehabilitación urbana y la creación de nuevos espacios públicos o equipamientos comunitarios. La gestión efectiva de estos espacios requiere

estrategias integradas que balanceen la conservación del patrimonio con las necesidades contemporáneas de la comunidad, asegurando así un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

A continuación, se presenta el levantamiento realizado por el equipo de investigación: **Ver Plano 19**

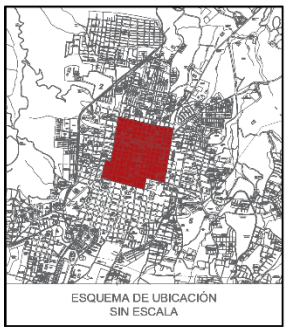
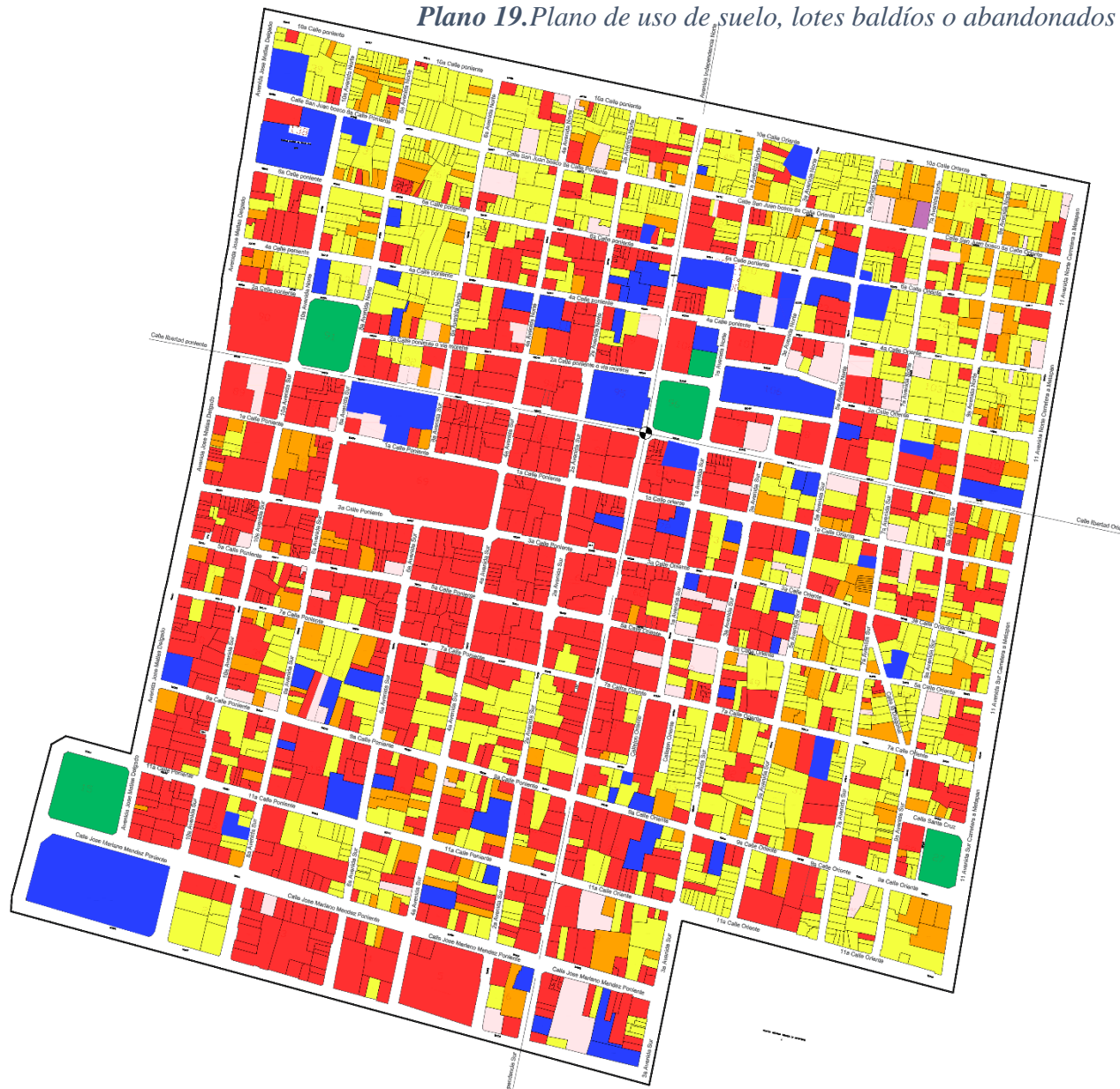
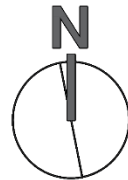
Como resumen del plano se presenta una cuantificación y porcentaje que ocupa en el centro histórico cada tipo de uso de suelo, en la siguiente tabla y gráfico. Ver **Tabla 11.**

Tabla 11.

Resumen de cada tipo de uso de suelo

Color	Uso de suelo	Cantidad de inmuebles	Area de ocupacion	% de ocupacion
	Baldío o abandono	70	34,245.79	3.93%
	Equipamiento	68	81,859.41	9.39%
	Áreas abiertas	5	19,845.46	2.28%
	Uso habitacional	1,007	271,154.84	31.11%
	Uso industrial	1	560.53	0.06%
	Uso comercio	976	391,239.77	44.88%
	Uso mixto	172	72,822.79	8.35%
	Total	2,299	871,728.59	100.00%

Plano 19. Plano de uso de suelo, lotes baldíos o abandonados



CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

USOS DE SUELO	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
	BALDÍO O ABANDONO
	EQUIPAMIENTO
	ÁREAS ABIERTAS
	USO HABITACIONAL
	USO INDUSTRIAL
	USO COMERCIO/SERVICIO
	USO MIXTO

NOTA:
 Toda información de planos a sido obtenida a travez de visitas de campo

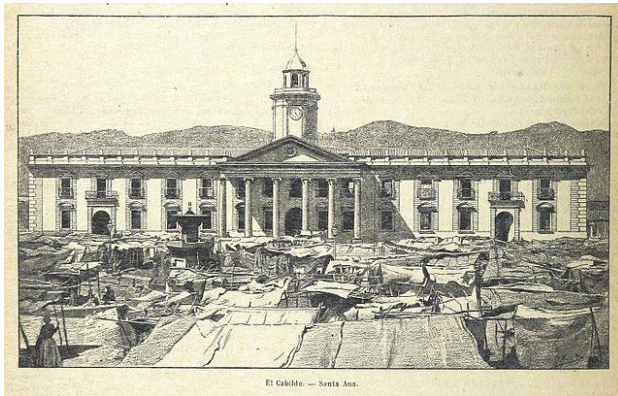
USO DE SUELO, LOTES BALDÍOS O ABANDONADOS
 CENTRO HISTORICO DE SANTA ANA



En base a información obtenida en el marco histórico, y según fuentes bibliográficas Santa Ana desde su fundación tuvo sus primeros asentamientos en comercio.

Figura 29.

Cabildo de Santa Ana



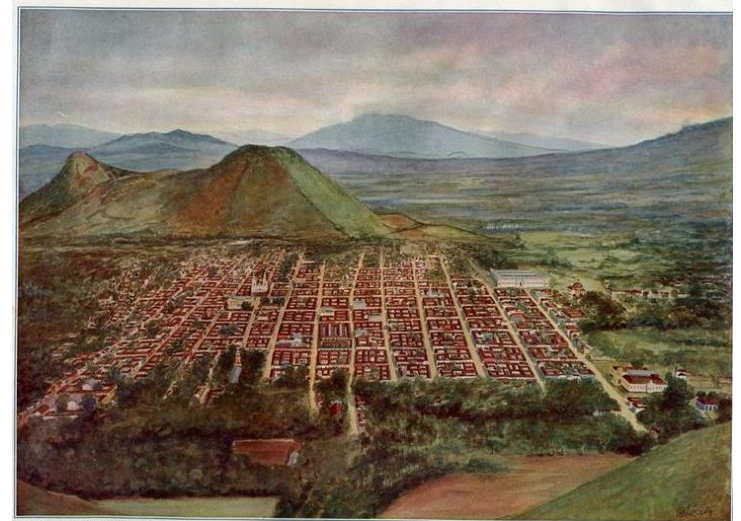
En la **Figura 29** en lo que era El Cabildo, actualmente la Alcaldía municipal se observa la presencia de asentamientos que eran comercios de intercambio en el año 1875.

Para el año 1919 se ve un alto crecimiento urbanos en el centro historico, en ese año se abrio oficialmente el Colegio Bautista. Teniendo asi mas uso de vivienda consolidado, al igual que el comercio.

Para el mismo año se observa de manera ordenada el establecimiento de 138 manzanas, y alrededor se observa asentamientos en los que se va dirigiend el cecimiento hasta lo que se conoce ahora. **Ver Figura 30.**

Figura 30.

Vista panorámica de la ciudad, desde el cerro Santa Lucia, en 1919.



Para el año 2015 en el mes de septiembre se hizo realizo un estudio de la situación de del CH de Santa Ana en documento titulado Proyecto de recuperación Integral del CH

de Santa Ana, en donde el análisis de usos de suelo arroja que 29.60% es uso comercial y el 51.80% uso habitacional. Ver **Figura 31**.

Figura 31.

Plano de uso de suelo centro histórico Santa Ana



Dando los datos anteriores se puede determinar una tasa de crecimiento y uso de vivienda bajo con respecto al uso

de suelo comercial, principalmente el suelo comercial presenta un alza de 15.28% de crecimiento, y el uso de suelo habitacional presenta una baja del 20.69%.

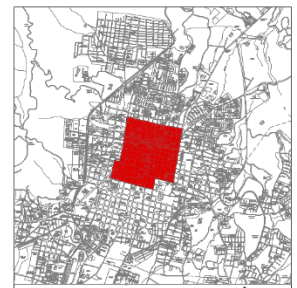
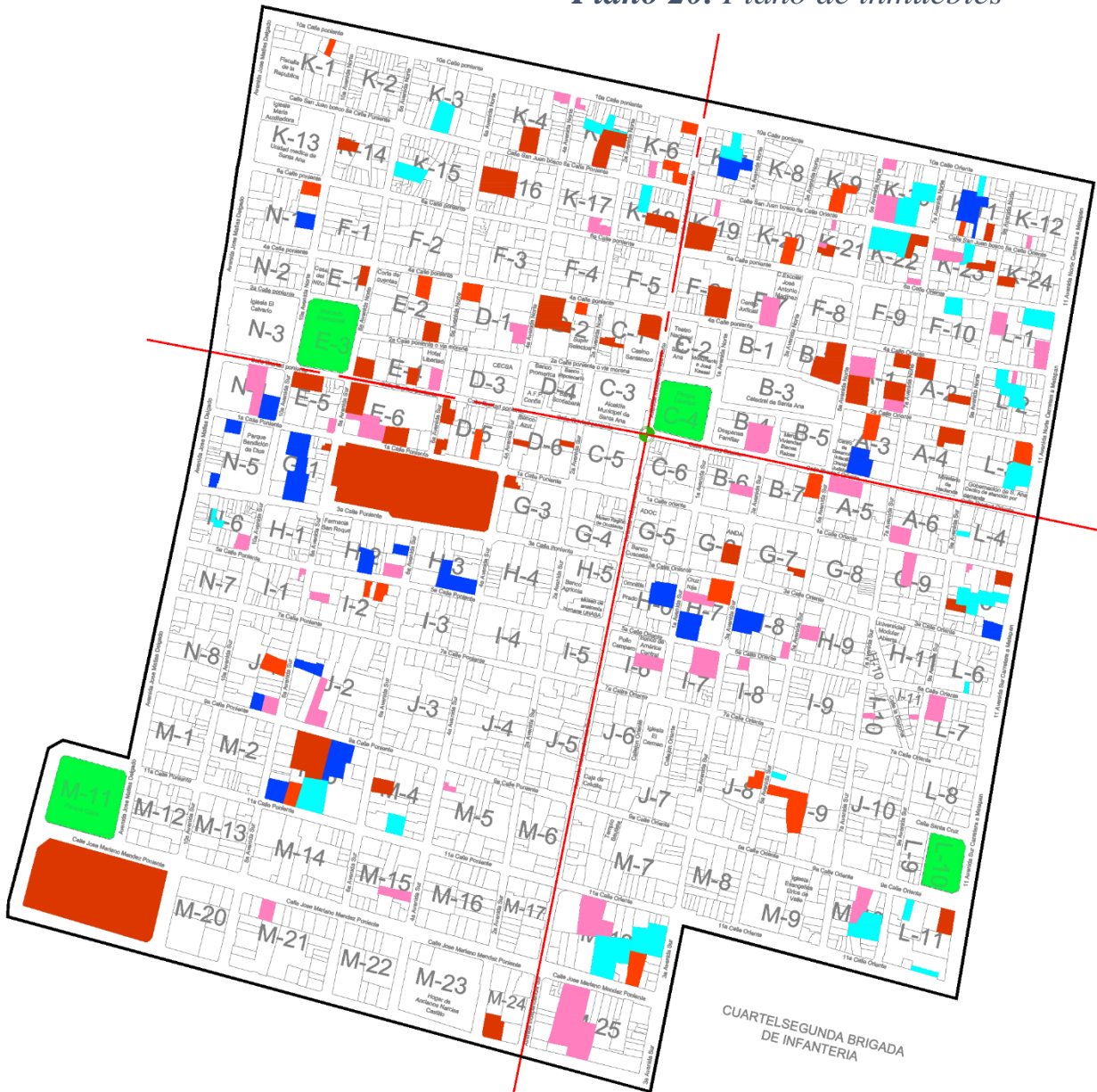
En comparativa de los usos de suelo del año 2015 al año 2024, se puede afirmar que el uso de suelo habitacional en su mayoría ha tenido cambio de uso a comercial.

2.8.8. INMUEBLES EN DESUSO Y CLASIFICACIÓN

De acuerdo a las necesidades que se presentan, para poder proponer una actualización de zonificación de uso de suelo debemos conocer además los inmuebles que se encuentran abandonado, en desuso, inmuebles e, ruinas, y los inmuebles que han cambiado su uso de mesones a parqueos, etc.

De tal manera se detallas estos inmuebles en el plano siguiente: Ver **Plano 20**.

Plano 20. Plano de inmuebles



ESQUEMA DE UBICACION SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

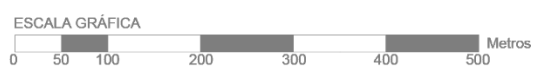
DIAGNÓSTICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SIMBOLOGÍA	
	LINDERO DEL TERRENO
	EJES PRINCIPALES
	INTERSECCIÓN DE EJES PRINCIPALES
	PARQUES

SIMBOLOGÍA INMUEBLES	
	MESONES
	EDIFICIOS ABANDONADOS
	EDIFICIOS EN VENTA O ALQUILER
	EDIFICIOS EN RUINAS
	PARQUES

NOTA:
 Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

PLANO DE INMUEBLES
 CENTRO HISTÓRICO SANTA ANA



2.8.9. CONCLUSIONES DEL MARCO URBANO

Tabla 12.

Conclusiones del Marco Urbano.

Teoría	Situación Actual	Conclusión
Imagen Urbana	Santa Ana contiene una imagen dañada debido a los problemas socio económicos y parte de ellos también por los gobiernos anteriores, además del crecimiento desordenado del comercio información que parte de ellos hace que los vendedores tomen posesión de cierto elementos y espacios de la vía pública, el deterioro de los mismos es notable con el paso del tiempo, además de la escasez que se tiene por falta de mantenimiento, simplemente han ido desapareciendo al pasar de los años.	La imagen urbana se observa con poco atractivo, la contaminación y la degradación de todos los elementos urbanos y la poca preocupación por darle mantenimiento a toda la infraestructura, trae consigo a poca influencia en sector comercial-turístico, lo cual repercute en otras consecuencias generales de la población.
Funcionalidad Urbana	La presencia física en el centro histórico se percibe como desordenada, ya que la accesibilidad vehicular prevalece sobre la peatonal, lo que resulta en un espacio poco amigable para los transeúntes.	Parte del análisis de la funcionalidad urbana es para conocer las deficiencias que tiene el CH y así mismo proponer una zonificación más adecuada, teniendo en cuenta el desorden que existe también se debe de considerar la aptitud que los suelos actuales tienen, así proponer cambios de uso donde se requieran si así lo amerita. La demanda de uso de suelo predominante en la actualidad presenta un alza en el comercio, considerando el atractivo turístico que se les está dando a los Centros Históricos del país.

2.9. CASOS ANÁLOGOS

El análisis de casos análogos permite identificar estrategias que han sido efectivas en otras ciudades para actualizar el uso de suelo en centros históricos. A través de estos ejemplos, se busca aplicar soluciones adaptadas a la realidad de Santa Ana, combinando el desarrollo urbano con la preservación.

- **Centro Histórico de Quito**

El Centro Histórico de Quito es uno de los más grandes y mejor conservados de América Latina. En 1978, fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, siendo uno de los primeros sitios en recibir este reconocimiento. A lo largo de los años, ha sido objeto de múltiples esfuerzos de restauración y preservación para mantener su belleza y valor histórico.

Problemática del Centro Histórico

Entrada la segunda mitad del siglo XX, inició el proceso de deterioro en el Centro Histórico de Quito, pequeños comerciantes ubicaban sus vehículos para la venta de dulces provenientes de Colombia en una zona

determinada, con el pasar del tiempo, estos comerciantes de instalaron en puestos definitivos, produciendo así un crecimiento sostenido de comercio informal que invadió gran parte de la zona occidental y se enfocaron en convertirse en un centro de provisión de bienes para las familias de ingresos bajos. **Ver Figura 32.**

Figura 32.

Ventas informales en espacios públicos de Quito



Propuesta para la recuperación.

Fue creado el programa de rehabilitación del Centro Histórico fue el de conservar el área, regresándole su importancia funcional, reactivando las actividades

comerciales, haciendo de los servicios básicos y el comercio realidades más accesibles y funcionales, así como promoviendo el uso y mantenimiento adecuado de las edificaciones públicas y privadas para crear una zona potencial para el turismo. Los componentes primordiales diseñados para el Programa de Rehabilitación fueron los siguientes: Ver **Figura 33**.

- Infraestructura Urbana
- Edificios de estacionamientos
- Proyectos de rehabilitación con el sector privado
- Proyectos de vivienda social
- Fortalecimiento institucional y estudios

Figura 33.

Plaza de la independencia, Quito



- **Centro Histórico de San Salvador**

El Centro Histórico de San Salvador se considera un asentamiento humano vivo y fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, que le dio origen a nuestra identidad, sustentando la memoria histórica a través de la herencia patrimonial, que conlleva a una dinámica social y económica en pro de la calidad de vida de sus habitantes.

Problemática del Centro Histórico

Sufría de deterioro arquitectónico, ya que muchos de los edificios históricos y monumentos estaban en mal estado debido a la falta de mantenimiento, la inseguridad, uno de sus mayores problemas, la congestión vehicular, Las calles del centro histórico sufrían de un tráfico caótico, lo que empeoraba la accesibilidad y generaba problemas de movilidad. Esto se debía a la falta de un plan urbano que priorizara el flujo eficiente de peatones y vehículos, también la proliferación de comercio informal y abandono comercial.

Propuesta para la recuperación.

El plan de revitalización del Centro Histórico de San Salvador, impulsado por la OPAMSS (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador), propone una serie de acciones clave para la recuperación urbana y social de esta zona histórica. Entre las principales propuestas se encuentran: **Ver Figura 34.**

Mejora de espacios públicos: Renovación de plazas, calles y parques para crear áreas más atractivas y seguras, como el proyecto de la Calle Arce, que busca transformarla en un eje cultural y de servicios especializados.

Revalorización de edificios históricos: Restauración de inmuebles patrimoniales para devolverles su valor cultural y fomentar su uso para actividades económicas y turísticas.

Integración de asentamientos urbanos: Mejora de la infraestructura de viviendas y la creación de espacios que fomenten la cohesión social en comunidades vulnerables alrededor del centro histórico.

Movilidad urbana: Mejorar el transporte público y la accesibilidad peatonal para facilitar el acceso a la zona.

Para mejorar la limpieza y el orden del Centro Histórico de San Salvador, se llevaron a cabo varias acciones importantes:

Reubicación de vendedores informales: Se liberaron más de 200 cuadras ocupadas por puestos callejeros, lo que permitió despejar áreas clave del centro. Los vendedores fueron trasladados a mercados municipales, como el mercado Hula, donde pudieron instalar sus productos en condiciones adecuadas.

Recuperación de espacios públicos: Se realizó una limpieza exhaustiva de las calles y plazas, retirando toneladas de basura y escombros, especialmente después del desalojo de estructuras comerciales.

Renovación de infraestructura: Se sustituyó el cableado aéreo por un sistema subterráneo, eliminando la contaminación visual y mejorando la imagen urbana.

Estas medidas han contribuido a una notable revitalización, mejorando la seguridad y atractivo del centro para residentes y turistas.

Figura 34.

Vistas panorámicas del antes y después del desalojo



Calle Arce y pasaje Morazán.



Calle Rubén Darío.



Final de la calle Arce.



Vista del parque lineal donde aprecia la limpieza.



Cambio de imagen urbana y movilidad para el transeúnte.

2.10. CONCLUSIÓN GENERAL DEL DIAGNÓSTICO

Basado en los lineamientos y consideraciones para la zonificación urbana en Santa Ana, El Salvador, es evidente que se necesita una planificación integral y cuidadosa para asegurar el desarrollo sostenible y la preservación del patrimonio cultural en el Centro Histórico. A continuación, se presentan las conclusiones clave derivadas de la propuesta:

1. Desorden en la zonificación urbana: El Centro Histórico de Santa Ana carece de una planificación estructurada en el uso de suelo, lo cual ha resultado en un desarrollo desorganizado. La falta de seguimiento a planes previos evidencia la necesidad de nuevos lineamientos adaptados a la situación actual.
2. Edificaciones en deterioro: Una gran cantidad de inmuebles se encuentra en ruinas o desuso, muchos convertidos en estacionamientos improvisados. Esto refleja la falta de mantenimiento y supervisión adecuada, impactando negativamente la funcionalidad urbana y el valor patrimonial del área.
3. Falta de planificación urbana sostenible: A pesar de algunos esfuerzos, el Centro Histórico presenta un desorden que pone en riesgo su sostenibilidad. Es crucial integrar estrategias que equilibren las necesidades sociales, económicas y ambientales, promoviendo la conservación del patrimonio cultural.
4. Crecimiento urbano descontrolado: La expansión urbana sin una planificación adecuada ha generado problemas como la ocupación de zonas periféricas y la disminución de áreas verdes. Esto resalta la urgencia de implementar políticas que regulen la urbanización desmedida.
5. Condiciones físicas y ambientales desfavorables: Factores como la contaminación ambiental, la falta de mantenimiento de espacios públicos y riesgos asociados a fenómenos naturales como deslizamientos afectan la calidad de vida en el área. Además, el deterioro de edificaciones históricas pone en peligro el valor cultural del centro.

6. Necesidad de actualización de información técnica: Es imperativo contar con una base de datos actualizada sobre el estado de los inmuebles y el uso de suelo para diseñar propuestas viables de zonificación y proyectos urbanos.

En resumen, El diagnóstico del Centro Histórico de Santa Ana revela una falta de planificación urbana estructurada que ha resultado en un desorden significativo en el uso del suelo, acompañado de un deterioro físico de edificaciones y espacios públicos. Esta situación, agravada por la expansión urbana descontrolada, la ausencia de estrategias sostenibles y la escasez de información técnica actualizada, subraya la necesidad urgente de implementar políticas que promuevan un desarrollo equilibrado, preserven el valor patrimonial y mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

Capítulo 3.

PROSPECTIVA



3.1. PROSPECTIVA

Conjunto de enfoques que ayudan a explorar, imaginar y anticipar el futuro de forma abierta pero estructurada. Identifica y explora los retos y oportunidades que surgen de las múltiples señales y motores de cambio que configuran el futuro. (El Foro Económico Mundial, 2023).

Aplicado a la investigación será la fase de diseño y planeamiento urbano, a partir del diagnóstico, ya que se obtienen variables importantes que determinan el desarrollo futuro deseado y alcanzable del territorio.

Según el Foro Económico Mundial, el proceso de análisis del diagnóstico será a través de los siguientes puntos:

- Matriz FODA
- Se realiza cálculo de las proyecciones
- Se diseñan escenarios
- Desglose de los criterios de diseño a utilizar en la propuesta en base a los escenarios proyectados.

3.1.1 MATRIZ FODA

Es una técnica que nos ayuda a identificar Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de un proyecto en específico.

Fortalezas (F): Son los aspectos internos y positivos.

Oportunidades (O): Son las situaciones externas y positivas que pueden favorecer a la finalidad.

Debilidades (D): Son los aspectos internos negativos.

Amenazas (A): Son factores externos que pueden representar riesgos o desafíos.

El FODA es utilizado para facilitar la autoevaluación y proveer retroalimentación sobre la efectividad de proyectos.

El FODA sigue la siguiente lógica: **Ver Figura 35**

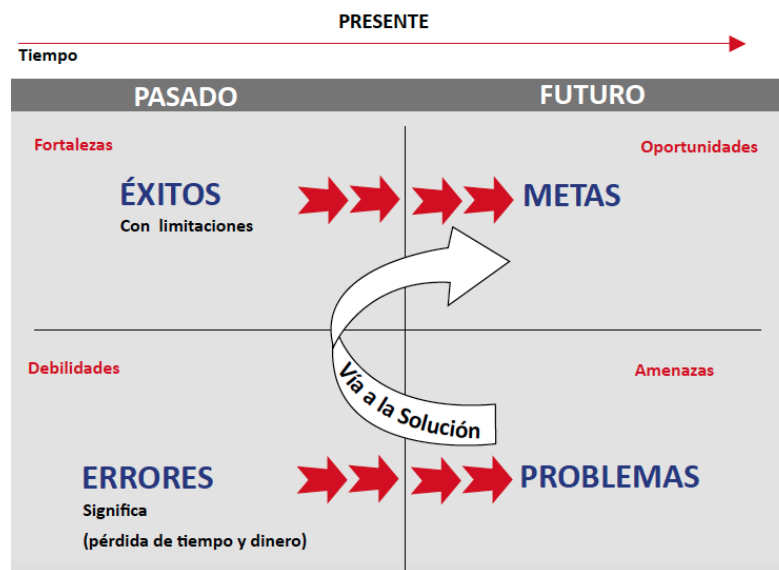
- Repetir éxitos nos conduce a nuestras metas.
- Repetir errores nos causa problemas.
- En la vía de las soluciones necesitamos:
 - Identificar errores y problemas relacionados.
 - Eliminar los errores más importantes.

- Identificar y utilizar alternativas que pueden llevarnos a la solución de problemas.

problemas que afectan en cada ámbito al CH de la ciudad de Santa Ana, referente al uso de suelo. **Ver Tabla 13.**

Figura 35.

FODA dinámico



A continuación, se presentan una tabla resumen que involucran la matriz FODA por cada marco descrito en el diagnóstico, lo que nos permitirá conocer los principales

Tabla 13.

Matriz FODA

Marco Físico		
	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Internos		
Externos	La posibilidad de generar espacios con ambientes agradables en cuanto a vegetación, creando microclimas que puedan generar espacios potencialmente atractivos a turistas y locales.	La alta necesidad de urbanización, hace muy difícil observar espacios con vegetación fuera de los parques principales.
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA	D-O ESTRATEGIA
El cambio positivo que se le están dando a los Centros Históricos del país, actúa en pro a la mejora urbana del CH de Santa Ana Centro, considerando que seguirá la línea de los cambios que están ocurriendo en el CH de la capital.	<p>Estrategia FO1: Incorporación de espacios verdes en el proyecto de revitalización urbana: Aprovechando la fortaleza de crear ambientes agradables con vegetación, se puede proponer la inclusión de microparques, jardines verticales, y áreas recreativas dentro del proceso de renovación del Centro Histórico de Santa Ana. Además, se puede colaborar con el proyecto de mejora urbana de la capital para mantener una línea coherente de renovación en el país.</p> <p>Estrategia FO2: Desarrollo de corredores verdes turísticos dentro de una zona de amortiguamiento propuesta: Utilizar los espacios verdes como un atractivo turístico, creando rutas de senderismo o recorridos ecológicos en el Centro Histórico. Estos corredores no solo contribuirían a la belleza del lugar, sino también a la sostenibilidad y al bienestar de los visitantes, fusionando la historia con la naturaleza.</p>	<p>Estrategia DO1: Urbanización sustentable y espacios verdes integrados: Aprovechar las oportunidades de renovación urbana en Santa Ana para desarrollar proyectos de urbanización que incluyan espacios verdes en su diseño. Esto puede incluir áreas verdes en techos, patios interiores y la integración de la vegetación en las nuevas infraestructuras, para contrarrestar la falta de vegetación fuera de los parques principales.</p> <p>Estrategia DO2: Crear programas de protección al medio ambiente existente.</p>
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA	D-A ESTRATEGIA
El crecimiento de la población y la expansión urbana podrían ejercer presión sobre las áreas verdes	<p>Estrategia FA1: Protección y expansión de las áreas verdes existentes: Desarrollar políticas que protejan las áreas verdes en el Centro Histórico ante la expansión urbana, políticas de desarrollo urbano sustentable y políticas de gestión ambiental y eficiencia de los recursos. Se pueden crear zonas de amortiguamiento verdes para proteger estos espacios de la presión urbana.</p>	<p>Estrategia DA1: Planificación de áreas verdes a nivel macro: Considerar la creación de nuevos parques, jardines y zonas verdes en áreas que actualmente carecen de vegetación, en la propuesta de zonificación se evaluará espacios que sean aptos para generar nuevas áreas recreativas.</p> <p>Estrategia DA2: Fomento de la concientización y participación ciudadana: Promover la participación de la comunidad en la preservación y creación de áreas verdes. Esto puede incluir la creación de espacios de jardinería comunitaria, el cuidado de las zonas verdes y el desarrollo de programas educativos que ayuden a la ciudadanía a valorar y proteger estos espacios. La conciencia y participación ciudadana son clave para la sostenibilidad de las áreas verdes en medio del crecimiento urbano.</p>

Marco Socio-Económico		
Internos Externos	FORTALEZAS	DEBILIDADES
		En el CH se observa alta movilidad económica día a día.
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA	D-O ESTRATEGIA
1. Desarrollo económico y social de la población. 2. Crecimiento de la economía local. 3. Por los cambios a futuro de ordenamiento urbano, pueden generar más empleo, así como sucede en el CH de la capital.	Estrategia FO1: Fomentar el emprendimiento y la capacitación local: Desarrollar programas de formación y capacitación en emprendimiento para la población local, aprovechando la dinámica económica del área. Esto podría incluir formación en nuevas tecnologías, comercio electrónico y gestión empresarial, lo que ayudaría a mejorar las habilidades de los trabajadores y generaría empleo formal.	Estrategia DO1: Mejorar la infraestructura urbana para ordenar el comercio: Aprovechar el futuro proceso de ordenamiento urbano para crear espacios adecuados para el comercio informal y formal. Esto incluye la reubicación de vendedores informales en áreas designadas, donde puedan operar legalmente sin ocupar la vía pública. Además, invertir en infraestructura comercial (mercados, plazas) que favorezca el orden y la organización del comercio. Incentivar la creación de empleos formales a través del desarrollo local: Crear políticas que promuevan el empleo formal a través del comercio Local y turismo sustentable, vinculando a los ciudadanos a proyectos de desarrollo urbano, especialmente en áreas de renovación del centro histórico, que generarían empleos directos e indirectos en sectores como la construcción, turismo, y servicios.
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA	D-A ESTRATEGIA
Un futuro ordenamiento enfocado en el sector comercio informal, lo que puede provocar el descontento de la población.	Estrategia FA1: Establecer un diálogo con la comunidad y comerciantes informales: Para evitar el descontento social, es clave involucrar a la comunidad y a los comerciantes informales en el proceso de ordenamiento urbano. Esto se puede hacer a través de mesas de trabajo y consultas públicas que permitan encontrar soluciones integrales para la reubicación de los comercios informales, sin afectar la sostenibilidad de los ingresos de quienes dependen de esta actividad. Impulsar una economía circular que beneficie a todos: Desarrollar iniciativas de economía circular que integren tanto al comercio formal como al informal. Esto podría incluir reciclaje, reparación y reutilización de productos, donde los comerciantes informales puedan ser parte activa de este proceso y beneficiarse de nuevas oportunidades de negocio dentro del marco de la formalidad.	Estrategia DA1: Crear lineamientos donde se fortalezca las actividades internas de la alcaldía en cuanto a su organigrama institucional en el apartado de impuestos aplicables.

Marco Normativo		
	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Internos		
Externos	La Alcaldía con ente Reguladora de la ordenanza municipal, puede generar reformas que ayuden a solucionar la problemática actual de los usos de suelo del Centro Histórico de Santa Ana Centro	La ordenanza municipal vigente es muy genérica, lo que pone muchas limitantes, para los proyectos de ordenamiento del suelo, además del poco conocimiento de la población con el tema de ordenamiento del suelo según la ordenanza vigente.
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA	D-O ESTRATEGIA
El país posee las herramientas legales necesarias para realizar proyectos que tengan el enfoque deseado en el uso de suelo	<p>Estrategia FO1: Reformas normativas participativas Promover una revisión participativa de la ordenanza de uso de suelo. Esto permitirá ajustar la normativa para que sea más específica y eficiente en el manejo del Centro Histórico. Resultado esperado: Una ordenanza más clara, específica y orientada a resolver las problemáticas actuales, con el respaldo y el consenso del diagnóstico arrojado según el análisis del diagnóstico.</p> <p>Estrategia FO2: Fortalecimiento del marco legal con alianzas Trabajar en conjunto con la normativa de OPAMSS en el ámbito de la planificación urbana, y cultura para garantizar que las reformas al uso de suelo del Centro Histórico estén alineadas con las políticas nacionales de desarrollo urbano y conservación patrimonial. Resultado esperado: Creación de un marco normativo robusto que facilite proyectos de uso de suelo sustentable, compatible con la legislación nacional y con las necesidades locales.</p>	<p>Estrategia DO1: Reforma de la ordenanza municipal para mayor especificidad Realizar una revisión y reformulación de la ordenanza para hacerla más específica y detallada, abordando aspectos concretos sobre el uso de suelo, conservación del patrimonio y la reactivación urbana. Esto puede incluir zonificación más clara, normas específicas para el Centro Histórico y definiciones claras sobre tipos de uso de suelo permitidos. Resultado esperado: Una normativa más adecuada a las realidades del Centro Histórico, que permita proyectos de regeneración urbana y conservación sin restricciones innecesarias.</p>
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA	D-A ESTRATEGIA
De acuerdo a las nuevas reformas que se le dan a la normativa general del país por medio del presente gobierno, limita a seguir una línea diferente para ordenar los CH, en base al uso que se le da al suelo urbano, al igual que la imagen que se quiere lograr.	<p>Estrategia FA1: Adaptación a las reformas gubernamentales con flexibilidad Proponer reformas a la ordenanza municipal de uso de suelo que se alineen con las nuevas reformas gubernamentales, pero que al mismo tiempo den mayor flexibilidad a la Alcaldía para mantener la identidad del Centro Histórico. Esto puede incluir una mayor definición de usos compatibles y un enfoque hacia la sustentabilidad y conservación del patrimonio. Resultado esperado: Un modelo de ordenamiento urbano que cumpla con las directrices del gobierno central pero que también preserve las características únicas del Centro Histórico de Santa Ana.</p> <p>Estrategia FA2: Capacitación e información a la población Abordar la debilidad relacionada con el desconocimiento de la población sobre las normativas vigentes, en un contexto de reformas nacionales restrictivas, a través de programas de divulgación de la normativa vigente y ordenanzas actualizadas, esto mediante campañas educativas y sensibilización sobre la ordenanza municipal y sus implicaciones para el uso de suelo en el Centro Histórico. Estas campañas pueden ser en forma de talleres, foros, y material educativo accesible (en línea y en puntos físicos). Resultado esperado: Una población más informada y comprometida con el proceso de ordenamiento urbano, lo que facilitará la implementación de reformas en el Centro Histórico.</p>	<p>Estrategia DA1: Flexibilización dentro de las normativas nacionales Adaptarse a las nuevas reformas gubernamentales sin perder el enfoque de conservación y desarrollo del Centro Histórico. Resultado esperado: Un equilibrio entre las reformas nacionales y las necesidades de preservación y regeneración del Centro Histórico de Santa Ana.</p>

Marco Arquitectónico		
	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Internos Externos	La arquitectura de Santa Ana es un testimonio de diversas influencias culturales y estilísticas, reflejando la rica historia y el entrelazamiento de diferentes períodos históricos. La conservación y valoración de los edificios históricos preservan la identidad cultural de Santa Ana	El establecimiento de regulaciones para intervenir inmuebles, hace difícil preservarlos debido a la pobreza. Afectando la imagen urbana, así mismo la imagen del equipamiento como lo son los centros culturales y de esparcimiento
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA	D-O ESTRATEGIA
La combinación de sistemas constructivos tradicionales con innovaciones modernas ofrece la oportunidad de promover un desarrollo urbano sustentable y respetuoso con el medio ambiente.	Estrategia FO1: Promoción del turismo cultural y arquitectónico: Utilizar la arquitectura histórica como un atractivo turístico clave. A través de recorridos guiados, exposiciones y eventos, se puede sensibilizar a los turistas sobre la importancia de preservar estos edificios. Los fondos generados por el turismo podrían invertirse en la restauración y conservación de los edificios históricos.	Estrategia DO1: Fomentar la cooperación público-privada en la restauración: Crear alianzas entre el sector público y privado para financiar la restauración de los edificios históricos, al mismo tiempo que se integran innovaciones arquitectónicas. Esto podría incluir el desarrollo de programas de rehabilitación urbana que promuevan la integración de nuevos materiales sostenibles sin comprometer el valor histórico de los inmuebles.
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA	D-A ESTRATEGIA
A la media del crecimiento que se observa del comercio, se ira incrementando en los inmuebles culturales, esto provocaría menos cuidado de los mismos.	Estrategia FA1: Regulaciones más estrictas para el comercio en áreas patrimoniales: Implementar regulaciones claras y estrictas sobre el uso comercial de los inmuebles históricos, de manera que se garantice el mantenimiento adecuado y la preservación de su valor cultural. Esto puede incluir restricciones en la modificación de fachadas, el tipo de negocios que pueden operar en estas áreas y la regulación de actividades que puedan afectar el patrimonio arquitectónico.	Estrategia DA1: Educación y sensibilización comunitaria sobre la importancia del patrimonio arquitectónico: Desarrollar programas educativos y campañas de sensibilización para la comunidad y los comerciantes sobre la importancia de conservar el patrimonio arquitectónico y cultural de Santa Ana. Esto ayudaría a reducir la presión sobre los edificios históricos, motivando tanto a la población como a los comerciantes a ser más responsables con el uso y el mantenimiento de los inmuebles. Fomento de un modelo de restauración participativa: Crear programas donde la comunidad local participe activamente en la restauración y conservación de los inmuebles históricos, especialmente en zonas donde la pobreza es un obstáculo para realizar intervenciones. Esta participación podría incluir el trabajo voluntario o la creación de cooperativas locales encargadas de la restauración, lo que también permitiría generar empleo y empoderar a la comunidad.

Marco Urbano (Imagen Urbana)	
Internos	FORTALEZAS
Externos	DEBILIDADES
	Muchos comercios y servicios siguen la normativa de la rotulación.
	1. Mucha dificultad con la municipalidad y las ordenanzas locales para poder mejorar la imagen urbana 2. Tras no tener un orden en cuanto a sistema de telecomunicaciones y tendido eléctrico, muchos de estos obstaculizan el paso peatonal en las aceras.
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA
1. Con las ordenanzas de centros históricos se puede mejorar de gran manera la imagen urbana 2. Fácilmente se puede generar propuesta de amortiguamiento en la propuesta a definir del CH. 3. Los centros históricos están atravesando un cambio de imagen y ordenamiento, lo que se puede aprovechar para ordenar toda la contaminación visual que producen los servicios públicos	Estrategia FO1: Ampliar la aplicación de normativas de rotulación a otros aspectos urbanos: Aprovechar el cumplimiento actual de las normativas de rotulación para extender estas regulaciones a otras áreas del espacio urbano, como la señalización, el mobiliario urbano (bancas, basureros, etc.) y la fachada de los edificios. Esto permitirá una mayor coherencia visual y orden en el Centro Histórico.
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA
1. Posibles accidentes por las edificaciones en ruina, la eliminación de postes innecesarios, la señalización que está en mal estado y no es removida, esto por las limitaciones del mantenimiento por las ordenanzas y reglamentos locales	Estrategia FA1: Control y monitoreo del mantenimiento de la infraestructura urbana: Implementar un sistema de monitoreo continuo de las infraestructuras urbanas (como señales, postes y edificaciones en mal estado) y establecer procedimientos rápidos para su reparación. Esto no solo mejoraría la seguridad, sino que también contribuiría a la mejora estética del área y aumentaría la confianza de los ciudadanos y visitantes. Anexar nuevos lineamientos en la normativa vigente sobre las telecomunicaciones no necesarias y peligrosas.
OPORTUNIDADES	D-O ESTRATEGIA
	Estrategia DO1: Planificación y reordenamiento del tendido eléctrico y telecomunicaciones: Aprovechar las oportunidades de reordenamiento en el Centro Histórico para crear un plan integral que agrupe el tendido eléctrico y las telecomunicaciones en zonas subterráneas o en estructuras que no interfieran con el paso peatonal. Esto mejoraría la seguridad, la estética y la funcionalidad de las aceras y calles del Centro Histórico. En cuanto a seguimiento, plantear lineamientos que deban ser incluidos en la ordenanza vigente en el cual involucrete la eliminación de tendido eléctrico no necesario.
AMENAZAS	D-A ESTRATEGIA
	Estrategia DA1: Revisión y ajuste de las ordenanzas para permitir un mejor mantenimiento: Modificar las ordenanzas y reglamentos locales para permitir una mayor flexibilidad en el mantenimiento y mejora de la infraestructura urbana. Esto podría incluir la creación de un fondo de mantenimiento para el Centro Histórico, gestionado por la municipalidad o asociaciones locales, que facilite la restauración y renovación periódica de edificios y espacios públicos.

Marco Urbano (Uso de suelo)		
	FORTALEZAS	DEBILIDADES
Internos	<p>1. La formulación y aplicación de una planificación controlada del centro C.H. contribuirá al mejoramiento de los espacios y las diversas actividades que se realizan dentro de este.</p> <p>2. La conformación actual del área de estudio pone a disposición el control del uso de suelo futuro y contribuye a una planificación que permita adaptar el medio existente con la propuesta final.</p>	<p>1. El comercio informal y su resguardo en las principales arterias del centro histórico obstaculizan el ordenamiento de los inmuebles del C.H.</p> <p>2.El uso de suelo no cuenta con sus derivados, no está delimitado los corredores comerciales, urbanos, tipos de usos habitacional, etc.</p>
Externos		
OPORTUNIDADES	F-O ESTRATEGIA	D-O ESTRATEGIA
<p>1. La clasificación y ordenamiento de los inmuebles que actualmente existen, permiten definir una estrategia de uso futuro que contribuya al mejoramiento de los espacios que dentro del C.H. de Santa Ana se establecen.</p> <p>2. Iniciativas de restauración y rehabilitación de los inmuebles en desuso o baldíos.</p>	<p>Estrategia FO1: Implementación de un plan maestro de uso de suelo: Aprovechar la planificación controlada del Centro Histórico y la posibilidad de clasificar y ordenar los inmuebles existentes, que defina claramente los tipos de uso de suelo (comercial, residencial, cultural, etc.) y las áreas correspondientes. Esto permitirá un desarrollo ordenado y cohesionado, que maximice el potencial del área y minimice el desorden.</p> <p>Crear un plano donde se identifiquen los inmuebles con potencial de uso habitacional, lo cual solicita FUNDASAL para generar proyectos de vivienda e un futuro proximo.</p>	<p>Estrategia DO1: Regulación del comercio informal y reubicación estratégica: Aprovechar el proceso de ordenamiento para regular el comercio informal y reubicar a los comerciantes en áreas designadas, evitando que obstaculicen las arterias principales del Centro Histórico. Además, crear programas de formalización que ofrezcan incentivos para que los comerciantes informales se integren al sistema económico formal.</p> <p>Definición y delimitación de corredores comerciales y urbanos: Con la oportunidad de clasificar los inmuebles y usar el control del suelo, establecer corredores comerciales y zonas de uso específico que regulen las actividades y las construcciones en el área. Esto contribuiría a un crecimiento más ordenado, promoviendo un equilibrio entre áreas residenciales, comerciales y de esparcimiento.</p>
AMENAZAS	F-A ESTRATEGIA	D-A ESTRATEGIA
<p>1. El uso de suelo descontrolado puede contribuir a generar un caos urbano incontrolado con afectaciones directas a la población.</p>	<p>Estrategia FA1: Generar lineamientos a para ser incluidos en ordenanza vigente, en la que se involucren limites de densidades poblacionales, restricciones de ciertas actividades comerciales en zonas abbitacionales, etc.</p>	<p>Estrategia DA1: Establecimiento de normativas claras y flexibles sobre el uso de suelo: Dado que la falta de delimitación del uso de suelo es una debilidad, se deben establecer normativas claras que clasifiquen de manera adecuada las zonas comerciales, residenciales y públicas, evitando así un uso descontrolado. Las normativas deben ser flexibles para adaptarse al crecimiento de la población y las necesidades cambiantes del Centro Histórico.</p>
CREACION DE CARTOGRAFIA DE USOS DE SUELO ALTERNATIVO PARA EL CH DE SANTA ANA CENTRO		

3.1.2. DISEÑO DE ESCENARIOS

- **Metodología de Escenarios**

La metodología de escenarios nacido en los Estados Unidos durante los años cincuenta y sesenta utilizado para explorar futuros posibles, este se basa en el análisis de variables clave y actores involucrados, aplicando esta metodología al proyecto, realizamos el estudio para cada uno de los marcos involucrados como lo son el Marco teórico, histórico, Socio-económico, Normativo, Arquitectónico, Físico y Urbano. Destacando la importancia de sus principales aspectos y exponiendo sus problemáticas en un escenario tendencial, alternativo y concertado, para proporcionar múltiples supuestos o hipótesis. **Ver Tabla 14.**

- **Tipos de Escenarios**

Escenario Tendencial: Representa la proyección más probable del futuro, basado en tendencias actuales y la opinión de expertos. Refleja la continuidad de la situación actual sin cambios significativos.

Escenario Alternativo: Presenta futuros posibles que difieren significativamente del escenario tendencial,

explorando situaciones que podrían surgir debido a cambios en variables clave o decisiones de actores.

Escenario Concertado: Se construye a partir de un consenso entre los actores involucrados, buscando un futuro deseado que todos los participantes consideran viable y beneficioso, promoviendo la colaboración para alcanzarlo. (Cely).

Tabla 14.

Diseño de escenarios centro histórico de Santa Ana

Diseño de escenarios del Centro Historico de Santa Ana B6:F17				
Marco	Aspecto	Escenario Tendencial	Escenario Alternativo	Escenario concertado
Histórico	Incumplimiento de normativa vigente	La falta de aplicación de normas de crecimiento y restricciones de uso provocando la expansión de la mancha urbana en áreas inapropiadas, amenazando la integridad y el carácter del CH.	Con la implementación efectiva de normas de crecimiento y restricciones de uso, la mancha urbana se concentrará en áreas adecuadas, promoviendo un desarrollo sostenible y ordenado, sin afectar los usos de suelo.	A través de la colaboración entre autoridades y habitantes, se establecerán normas de crecimiento y restricciones de uso que guiarán la expansión de la mancha urbana, asegurando un desarrollo equilibrado y responsable.
Físico	Contaminación y riesgo ambiental	La contaminación visual y del aire, junto con la pérdida de áreas verdes y la deforestación, impactan negativamente la biodiversidad urbana y afectan los hábitats naturales cercanos.	Con la gestión adecuada de desechos y la protección de áreas verdes, se reducirán la contaminación y la deforestación, favoreciendo la biodiversidad urbana, reconsiderando el uso de suelos en desuso para un mejor aprovechamiento.	Mediante la colaboración de autoridades y comunidades, se implementarán iniciativas para mejorar la gestión de desechos y conservar áreas verdes, mitigando así los impactos en la biodiversidad.
Socio Económico	Educación	La mayoría de la población activa son jóvenes que estudian y trabajan, lo que fomenta un crecimiento profesional. Sin embargo, persiste una mala cultura de limpieza y la falta de empleo con sueldos bajos.	Con un aumento en las oportunidades laborales y una mejora en la cultura de limpieza, los jóvenes pueden desarrollarse profesionalmente en un entorno adecuado.	A través de iniciativas comunitarias y programas de empleo, se fomentará una cultura de limpieza y se generarán mejores oportunidades laborales para los jóvenes, impulsando su crecimiento profesional. Fomentando el uso de suelo y las oportunidades que este pueda ofrecer.

Diseño de escenarios del Centro Historico de Santa Ana B6:F17				
Marco	Aspecto	Escenario Tendencial	Escenario Alternativo	Escenario concertado
Marco Socio Economico	Economia	La proliferación de puestos informales y la apropiación de la vía pública generan desorden en el uso del suelo comercial, mientras el comercio informal evade impuestos, lo que podría provocar descontento en la población ante un futuro reordenamiento.	Un reordenamiento efectivo del comercio informal puede regularizar su situación y mejorar el uso del suelo, minimizando el descontento de la población a través de incentivos y beneficios fiscales.	Con la participación de autoridades y comerciantes, se desarrollarán estrategias para reordenar el comercio informal, promoviendo el cumplimiento de impuestos y un uso más ordenado de la vía pública, lo que beneficiará a la comunidad.
	Normativa aplicable	Las nuevas reformas del gobierno limitan el ordenamiento de los centros históricos, mejorando la gestión de proyectos y permitiendo un enfoque en el uso del suelo urbano y la imagen deseada.	La creación de ordenanzas más específicas pueden ordenamiento efectivo de los centros históricos conforme a la normativa.	A través de un enfoque colaborativo, se podrán establecer ordenanzas detalladas que consideren las nuevas reformas, facilitando un ordenamiento coherente de los centros históricos que respete el uso del suelo y la imagen urbana deseada para los usos de suelos existentes y los nuevos usos de suelo sujetos a consideración en el presente documento.
Marco Arquitectonico	Valor cultural, arquitectónico y sistemas constructivos.	La falta de regulaciones efectivas para intervenir inmuebles dificulta su preservación, afectando la imagen urbana y de centros culturales. Además, el cambio climático, con temperaturas en aumento y fenómenos extremos, acelera el deterioro del equipamiento. El crecimiento del comercio en áreas culturales reduce el cuidado de estos inmuebles.	Implementar regulaciones más efectivas y estrategias de preservación puede mejorar la conservación de inmuebles, contrarrestando los efectos del cambio climático y el impacto del comercio en los centros culturales.	A través de un enfoque colaborativo entre autoridades, comunidades y sectores comerciales, se establecerán regulaciones y prácticas de conservación que protejan los inmuebles culturales, adaptándose a los desafíos del cambio climático y promoviendo su cuidado.

Diseño de escenarios del Centro Historico de Santa Ana B6:F17				
Marco	Aspecto	Escenario Tendencial	Escenario Alternativo	Escenario concertado
Marco Urbano	Imagen Urbana	La falta de colaboración con la municipalidad y las ordenanzas locales dificulta la mejora de la imagen urbana. La desorganización en el sistema de telecomunicaciones y el tendido eléctrico obstaculiza las aceras, mientras que la parcelacion actual complica las ampliaciones. Además, las edificaciones en ruina, los postes innecesarios y la señalización deteriorada aumentan el riesgo de accidentes, debido a las limitaciones en el mantenimiento impuestas por las regulaciones.	Con un enfoque proactivo en la colaboración municipal y la revisión de ordenanzas, se pueden mejorar la imagen urbana y la organización del sistema de telecomunicaciones. Esto facilitaría ampliaciones y las ordenanzas, mejorar la infraestructura reduciría riesgos, al permitir un mantenimiento más eficiente.	Mediante un esfuerzo conjunto entre la municipalidad y la comunidad, se desarrollarán estrategias para actualizar las ordenanzas, mejorar la infraestructura y facilitar el mantenimiento, garantizando una imagen urbana más segura y ordenada.
	infraestructura	La falta de equipamiento adecuado lleva a la población a buscar otros lugares para recreación, mientras que la infraestructura dañada en el centro histórico provoca accidentes. Además, la carencia de atractivos turísticos reduce el interés de los visitantes en el equipamiento complementario.	Con una mejora en el equipamiento y la infraestructura, se podría aumentar la seguridad y la recreación local, así como atraer más turistas al centro histórico.	A través de un enfoque colaborativo entre autoridades y comunidades, se desarrollarán planes para renovar el equipamiento y la infraestructura, mejorando la seguridad y el atractivo turístico del centro histórico.
	uso de suelo	El comercio informal en las principales arterias del centro histórico dificulta el ordenamiento de los inmuebles. La falta de delimitación de los usos de suelo y corredores comerciales puede llevar a un caos urbano, afectando directamente a la población. Además, el aumento poblacional sin una planificación estratégica podría impactar negativamente la accesibilidad.	Con una regulación efectiva del comercio informal y una delimitación clara de los usos de suelo, se puede mejorar el ordenamiento del centro histórico y prevenir el caos urbano, facilitando así la accesibilidad.	A través de la colaboración entre autoridades y comunidades, se establecerán regulaciones que ordenen el comercio informal y definan claramente los usos de suelo, mejorando el orden urbano y la accesibilidad en el centro histórico.

3.1.3. CRITERIOS DE DISEÑO

Los siguientes criterios para el uso de suelo representan un marco fundamental para orientar intervenciones en centros históricos, considerando aspectos como la zonificación funcional, la sostenibilidad ambiental, la regeneración urbana y el turismo responsable. Además, integran la participación comunitaria, la funcionalidad del entorno, y el cumplimiento de normativas, con el objetivo de garantizar que estos espacios sean inclusivos, accesibles y resilientes ante los desafíos urbanos y ambientales.

Preservación del patrimonio histórico y cultural

- Respetar y proteger los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural.
- Promover la rehabilitación y restauración de edificaciones antiguas para mantener su valor arquitectónico.
- Establecer restricciones sobre nuevas construcciones o remodelaciones para que sean coherentes con el estilo histórico del centro.

Zonificación funcional

- Crear una zonificación clara que combine actividades residenciales, comerciales, turísticas y culturales de manera armónica.
- Evitar la sobreexplotación comercial que pueda desplazar a los residentes locales o afectar la identidad del centro.

Capacidad de carga urbana

- Evaluar la densidad poblacional y el tráfico vehicular para evitar la saturación de servicios e infraestructura.
- Fomentar el uso de transporte público y alternativas sostenibles como bicicletas y transporte peatonal.

Recuperación y regeneración urbana

- Impulsar proyectos que regeneren áreas abandonadas o deterioradas.
- Incorporar espacios públicos, como plazas y parques, que fomenten la interacción social y cultural.

Manejo de riesgos

- Identificar riesgos específicos del área, como vulnerabilidad sísmica o inundaciones.
- Diseñar intervenciones que mitiguen estos riesgos sin afectar la estética y funcionalidad del entorno.

Sostenibilidad ambiental

- Promover prácticas que reduzcan el impacto ambiental, como el uso de materiales ecológicos en restauraciones.
- Implementar sistemas de drenaje sostenible para evitar inundaciones en épocas de lluvia.

Participación comunitaria

- Involucrar a los habitantes y comerciantes locales en la toma de decisiones sobre el uso del suelo.
- Diseñar proyectos que beneficien a la comunidad, como viviendas accesibles y zonas comerciales asequibles.

Conectividad y movilidad

- Mejorar la accesibilidad al centro histórico mediante la optimización del transporte público y la creación de estacionamientos periféricos.
- Fomentar un diseño urbano que priorice al peatón y a los ciclistas.

Regulaciones legales y políticas públicas

- Alinear los criterios de diseño con las normativas locales e internacionales de conservación de centros históricos.
- Promover políticas que incentiven la inversión en restauración y mantenimiento.

Turismo y economía local

- Diseñar estrategias para potenciar el turismo cultural y ecológico.
- Garantizar que los proyectos de uso del suelo generen beneficios económicos para la comunidad local, como empleo y comercio justo.

Capítulo 4.

PROPUESTA



4.1. PROPUESTA

Se presenta una propuesta integral que establece principios, criterios, lineamientos y directrices para el uso del suelo en el centro histórico de Santa Ana. La propuesta abarca desde la zonificación funcional, destinada a equilibrar los usos residenciales, comerciales, recreativos y patrimoniales, hasta la creación de normativas complementarias que fomenten la conservación del patrimonio, la sostenibilidad ambiental y la participación comunitaria. Además, se proponen estrategias de implementación prácticas, acompañadas de mecanismos de financiamiento y sistemas de monitoreo, para garantizar la viabilidad y el éxito del plan.

4.1.1. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN SUSTENTABLE

La zonificación sustentable es una herramienta clave para garantizar un desarrollo urbano que equilibre las necesidades sociales, económicas y ambientales, especialmente en espacios de alto valor histórico como los centros urbanos.

A continuación, se presentan los principios y criterios fundamentales que deben guiar una zonificación sustentable, orientados a lograr un uso eficiente y equilibrado del suelo, manteniendo la armonía entre el desarrollo urbano y la conservación del entorno histórico y natural.

- **PRINCIPIOS:**

Sustentabilidad ambiental: Preservar y regenerar espacios verdes y reducir los impactos ambientales de la urbanización.

Inclusión social: Garantizar el acceso equitativo a vivienda, comercio, y servicios para todos los grupos sociales.

Resiliencia urbana: Diseñar zonas adaptables al cambio climático y capaces de resistir desastres naturales.

Conservación del patrimonio: Proteger y mantener el valor histórico, arquitectónico y cultural de los inmuebles y áreas clave del centro histórico.

Funcionalidad y accesibilidad: Facilitar el acceso a servicios esenciales, infraestructura y transporte público.

- **CRITERIOS:**

Compatibilidad de usos: Definir áreas donde los usos del suelo no generen conflictos (ej., separar industria pesada de áreas residenciales).

Densidad equilibrada: Regular las densidades según la capacidad de los servicios urbanos y las características del entorno.

Conectividad y movilidad: Priorizar zonas que mejoren la movilidad sostenible, incluyendo transporte público, ciclovías y accesibilidad peatonal.

Integración espacial: Promover usos mixtos que optimicen el espacio urbano y reduzcan los desplazamientos diarios.

Gestión participativa: Incorporar las opiniones de la comunidad local en el diseño y aplicación de la zonificación.

4.1.2. COMPONENTES DE LA PROPUESTA

La zonificación del centro histórico de Santa Ana busca promover un desarrollo equilibrado y sostenible, integrando las necesidades de la comunidad con la preservación de su patrimonio cultural. Para ello, se propone

una actualización en la que se organizan cuatro componentes fundamentales: uso residencial, comercial y de servicios, recreativo y cultural, y áreas de preservación patrimonial.

- **USO HABITACIONAL**

Descripción:

- Zonas destinadas a viviendas, clasificadas en baja, media y alta densidad según la capacidad de la infraestructura.
- Inclusión de programas de vivienda social para atender necesidades de sectores vulnerables.

Directrices:

- Priorizar la rehabilitación de inmuebles históricos para uso residencial.
- Incentivar desarrollos verticales en áreas de alta densidad con adecuada infraestructura.
- Mantener una proporción mínima de áreas verdes en zonas residenciales.

- **USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS**

Descripción:

- Áreas designadas para comercios locales, mercados, oficinas y servicios básicos.
- Espacios para actividades económicas informales, con infraestructura adecuada y regulación para evitar conflictos.

Directrices:

- Organizar el comercio informal en zonas delimitadas y equipadas con servicios básicos.
- Incentivar comercios culturales y turísticos que potencien el valor del centro histórico.
- Promover centros comerciales verticales para reducir la ocupación desordenada del suelo.

- **USO RECREATIVO Y CULTURAL**

Descripción:

- Áreas para parques, plazas, museos, teatros y otros espacios de recreación y cultura.
- Recuperación y activación de espacios públicos subutilizados.

Directrices:

- Restaurar y acondicionar plazas y áreas recreativas existentes. Fomentar actividades culturales que preserven la identidad histórica de Santa Ana.
- Establecer infraestructura adecuada para eventos y festivales en espacios abiertos.

- **ÁREAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL**

Descripción:

- Zonas que incluyen inmuebles y áreas de valor histórico, cultural o arquitectónico.
- Espacios dedicados a la protección del paisaje urbano histórico.

Directrices:

- Prohibir demoliciones y modificaciones que alteren la integridad de los inmuebles patrimoniales.
- Establecer incentivos para la restauración de edificios históricos.
- Incorporar tecnologías modernas de conservación, respetando las características originales de los inmuebles.

4.1.3. PROPUESTAS DE ORDENANZAS Y NORMATIVAS COPLEMENTARIAS

Para implementar esta zonificación, se propone una actualización y creación de normativas que respalden los objetivos del plan:

- **Actualización de ordenanzas municipales**
 - Revisar y modificar las ordenanzas de uso de suelo existentes para incorporar criterios de sostenibilidad.
 - Incluir regulaciones que protejan los inmuebles patrimoniales y promuevan su uso adecuado.

- **Nuevas normativas**
 - Regulaciones específicas para el comercio informal, definiendo zonas autorizadas y condiciones de operación.
 - Normativas que promuevan la construcción sostenible, incluyendo la eficiencia energética y el uso de materiales ecológicos.
 - Directrices de restauración obligatoria para inmuebles históricos en riesgo.

4.1.4. LINEAMIENTOS

- **Normativas propuestas, acuerdos y ordenanzas**

El presente apartado nos permitirá presentar una propuesta de reformas a las normativas municipales vigentes. El objetivo de este punto es tener instrumentos legales que nos permitan regular de manera ordenada las deficiencias que se observan en la normativa vigente, lo cual nos permitirá proyectar y cumplir la propuesta de usos de suelo.

Instrumentos

Serán los llamados procesos, formularios y planos base a utilizar para generar la propuesta final.

En base a las necesidades de la propuesta de usos de suelo, se crearán planos que servirán de guía para cumplir el propósito que se tiene, y el plano proyectado de lo que se requiere lograr.

- **Fortalecimiento institucional**

Se refiere a equipar a las gerencias con las herramientas y conocimientos necesarios para gestionar adecuadamente la actualización de uso de suelo, asegurando

decisiones sostenibles y beneficiosas para el centro histórico de Santa Ana. Principalmente en las siguientes gerencias:

Gerencia Técnica de Desarrollo Territorial.

- Velar porque la actualización de usos de suelo esté alineada con el Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Municipal.
- Establecer parámetros claros para cada tipo de uso de suelo (residencial, comercial, institucional, mixto, etc.), considerando las características del centro histórico y su valor patrimonial.
- Exigir estudios de impacto ambiental y social para cada modificación relevante en el uso de suelo, con el fin de minimizar efectos negativos y preservar el patrimonio.
- Asegurarse de que la infraestructura existente (agua, alcantarillado, electricidad) pueda soportar los cambios propuestos sin afectar la calidad de vida de los habitantes.
- Realizar consultas públicas y talleres para que los habitantes y comerciantes del área comprendan y opinen sobre los cambios en el uso de suelo.

Gerencia Desechos Sólidos y Servicios de Mantenimiento

- Ajustar la recolección y disposición de desechos de acuerdo con el uso de suelo actualizado, especialmente en zonas que podrían recibir mayor afluencia de personas (áreas comerciales o turísticas).
- Coordinar con las áreas responsables el mantenimiento regular de espacios públicos, considerando el posible incremento en actividades comerciales y turísticas en el centro histórico.
- Incorporar puntos estratégicos de recolección de residuos sólidos, así como estaciones de reciclaje en zonas de alta densidad, para minimizar la acumulación de desechos y promover prácticas sostenibles.
- Implementar programas regulares de limpieza en calles, plazas y parques del centro histórico para mantener una buena imagen urbana y un ambiente agradable para los visitantes.

Gerencia Legal.

- Evaluar y, de ser necesario, actualizar las regulaciones municipales que permitan la modificación de uso de suelo en el centro histórico, asegurando que estén alineadas con la legislación nacional y las políticas de preservación patrimonial.
- Supervisar que todos los cambios propuestos cumplan con los requisitos legales y los permisos necesarios, para evitar problemas futuros de legitimidad en los usos de suelo aprobados.
- Establecer normas específicas para la conservación de propiedades en el centro histórico, especialmente para construcciones de interés cultural o patrimonial, protegiendo su integridad frente a nuevos usos.
- Asegurar que el proceso de actualización de uso de suelo respete los derechos de los propietarios y de los inquilinos actuales, y que se implementen soluciones legales en caso de conflictos de interés.

- Promover procedimientos claros y accesibles para la obtención de permisos y licencias, de manera que los ciudadanos y empresas interesados puedan cumplir con la normativa sin obstáculos burocráticos.

Estos lineamientos guían a cada gerencia en su rol específico para apoyar la actualización de usos de suelo en el centro histórico, asegurando un proceso integral, transparente y en armonía con los objetivos de desarrollo urbano sostenible.

- **Ordenanza aplicable y propuesta a complementaria a normativa vigente.**

Ordenanza vigente aplicable a propuesta de zonificación

Esta ordenanza se aplica específicamente a la propuesta de zonificación del Centro Histórico de Santa Ana, un área de gran valor cultural, histórico y arquitectónico para la comunidad.

La zonificación actúa como una herramienta esencial para preservar la identidad y el patrimonio del centro, estableciendo directrices claras para el uso del suelo, la

conservación de edificaciones históricas y la adecuada implementación de infraestructuras. La ordenanza pretende asegurar que las actividades de desarrollo y renovación en el área se alineen con los objetivos de conservación y mejora del entorno urbano, contribuyendo así a la revitalización del centro histórico sin comprometer su integridad.

Ordenanza Reguladora para la Protección de los Inmuebles Circunscritos

La ordenanza vigente presenta inconsistencias en lo que actualmente se observa en el entorno del Centro Histórico de Santa Ana. Por lo cual se procede a generar nuevas reformas (R) y propuestas (P), que ayudaran a darle un nuevo lineamiento de orden a la zonificación de usos de suelo.

Para ello se remite a ver las siguientes tablas: **ver Tabla 15.**

Tabla 15.

Cuadro resumen de artículos a reformar

Titulo	Aplicación
<p>AMBITOS DE ZONIFICACION Art.10 (R)</p>	<p>ZONA 1 DEL CENTRO HISTÓRICO (Z1CH) (TERCIARIO INTENSIVO): Será la única zona en la que se autorice el uso de los edificios para terciario al cien por ciento (entorno del Mercado Municipal Número Uno, Avenida Independencia, Parque Libertad, u otras que se identifican en plano). para lo cual se extiende la mancha urbana de acuerdo a lo existente.</p> <p>Para el comercio terciario intensivo se divide en lo que es:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Centro Urbano en el que donde se permitirán usos exclusivos de actividades comercial, basto (mercado municipal), primera necesidad, comercios turísticos, administrativos, servicios y culturales, así como otros que se deriven de estas actividades para su óptimo funcionamiento. 2. Corredor urbano comercio y servicio 1, en Esta sub zona está ubicada en la Avenida Independencia y Calle Libertad, delimitando todo dentro del Centro Histórico, entre los límites del Centro Urbano y del Z2CH
	<p>ZONA 2 DELCENTROHISTÓRICO (Z2CH) (MIXTOTERCIARIO HABITACIONAL): Zona en la que deberán convivir los usos terciarios con el habitacional (cuadras de transición de la anterior, para controlar el terciario). Se determinará un porcentaje de terciario máximo</p> <p>Esta sub zona permite la combinación de la vivienda con usos relacionados a los servicios turísticos.</p>
	<p>ZONA 3 DEL CENTRO HISTÓRICO (Z3CH) (HABITACIONAL INTENSIVO): Zona en la que predominará el uso de vivienda y el terciario deberá limitarse al comercio de barrio (comercio de proximidad), controlando sus tamaños, predominantemente en los sectores norte y noreste del Centro Histórico. Ubicado en los perímetros de la ZONA 2</p> <p>Los usos PERMITIDOS en esta sub zona son: residencial, pequeños y medianos establecimientos de comercio de primera necesidad o básicos, comercio variado, oficinas privadas y pequeña industria artesanal.</p>

Titulo	Aplicación
<p>Clasificación general de los usos del suelo (R)Art.11</p> <p>Uso habitacional (H) (R)Art.15</p>	<p>Se agregarán la clasificación general del uso de suelo para el CH.</p> <p>Clasificación del suelo</p> <p>Para los efectos de la presente ordenanza el suelo se clasificará en: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.</p> <p>Suelo Urbano</p> <p>El suelo urbano corresponde a los suelos urbanizados que son parte del tejido urbano; está compuesto por dos tipos: el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado.</p> <p>Suelo Urbanizable</p> <p>Los suelos urbanizables están comprendidos por aquellos previstos para responder a las necesidades de desarrollo de la ciudad, según las necesidades proyectadas.</p> <p>El centro histórico de Santa Ana no cuenta con suelo urbanizable, por estar dentro de un perímetro ya urbanizado.</p> <p>Suelo no Urbanizable</p> <p>El Suelo no urbanizable, está constituido por áreas en donde NO SE PERMITEN procesos de urbanización, debido a sus valores ecológicos y ambientales; por sus condiciones de riesgo ambiental existente o por representar zonas de protección ambiental a ríos y quebradas.</p> <p>El suelo no urbanizable se divide en 3 zonas que son: Zona de Preservación Ambiental, Zona de Conservación y Recreación Turística y Zona de Área Frágil.</p> <p>La Zona de Preservación Ambiental, corresponde a los suelos que se encuentran dentro de los límites urbanos o circundantes, en condiciones topográficas inhabitables o representan ecosistemas naturales de gran interés para el equilibrio ambiental urbano o para la región. Este compuesto por los suelos de protección de ríos y quebradas, así como zonas de laderas con topografía que impiden la edificación. Son áreas de importancia ecológica natural.</p> <p>Para la zona de preservación ambiental se cuenta con 2 áreas presentes dentro de la delimitación de la zona de amortiguamiento del Centro Histórico:</p> <ul style="list-style-type: none"> · La quebrada Apanteos · Quebraza de Cenizas <p>Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas. Se distinguen los siguientes usos:</p> <p>USO UNIFAMILIAR (HUN) USO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR (HMF) USO HABITACIONAL COMUNITARIO (HCM)</p>

Título	Aplicación																												
<p>Uso habitacional (H) (R)Art.15</p>	<p>Parcelación Habitacional: En el desarrollo habitacional se reconocerán tres tipos de parcelación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asentamiento de Interés Social • Asentamiento Popular • Asentamiento Residencial <p>Cada uno de ellos se regirá por las dimensiones de lotes contenidos en el siguiente cuadro:</p> <table border="1" data-bbox="525 381 1696 621"> <thead> <tr> <th>ASENTAMIENTO</th> <th>LOTE TIPO(M²)</th> <th>DENSIDAD (h/ha)</th> <th>CLAVE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Interés Social</td> <td>75.00</td> <td>800</td> <td>His - 80</td> </tr> <tr> <td>Popular</td> <td>75.00</td> <td>800</td> <td>Hp - 80</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> <td>125.00</td> <td>400</td> <td>Hr - 40</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> <td>250.00</td> <td>200</td> <td>Hr - 20</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> <td>500.00</td> <td>100</td> <td>Hr - 10</td> </tr> <tr> <td>Residencial</td> <td>1000.00</td> <td>50</td> <td>Hr - 05</td> </tr> </tbody> </table>	ASENTAMIENTO	LOTE TIPO(M²)	DENSIDAD (h/ha)	CLAVE	Interés Social	75.00	800	His - 80	Popular	75.00	800	Hp - 80	Residencial	125.00	400	Hr - 40	Residencial	250.00	200	Hr - 20	Residencial	500.00	100	Hr - 10	Residencial	1000.00	50	Hr - 05
ASENTAMIENTO	LOTE TIPO(M²)	DENSIDAD (h/ha)	CLAVE																										
Interés Social	75.00	800	His - 80																										
Popular	75.00	800	Hp - 80																										
Residencial	125.00	400	Hr - 40																										
Residencial	250.00	200	Hr - 20																										
Residencial	500.00	100	Hr - 10																										
Residencial	1000.00	50	Hr - 05																										
<p>Usos de comercio y servicios en edificaciones completas (R)Art.19</p>	<p>Dentro del ámbito del Centro Histórico los usos de comercio y servicios en edificaciones completas sólo estarán autorizados en la Zona 1 del Centro Histórico (Z1CH), calificada como comercial intensiva. Quedan excluidos de esta limitación los usos asociados a cualquier tipo de alojamiento turístico en todas las zonas, y de restaurantes en la Zona 2 del Centro Histórico (Z2CH). Para el resto de zonas, los usos de comercio y servicios sólo estarán permitidos en planta baja y con la intensidad que está determinada para cada Zona en la presente Ordenanza (comercio de barrio).</p> <p>Zona de amortiguamiento</p> <p>La zona de amortiguamiento del Centro Histórico de Santa Ana abarca 62 manzanas adicionales, totalizando 212. Su función es proteger el entorno histórico, mitigando los impactos humanos y preservando la integridad del área central, según el plano.</p> <p>Centro Histórico Consolidado</p> <p>Se entenderá por Centro Histórico Consolidado de Santa Ana el área delimitada por el ministerio de cultura, que incluye los sitios, edificios y espacios de relevancia cultural y arquitectónica que han sido oficialmente reconocidos, para lo cual en su delimitación se remite al plano de delimitaciones del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana.</p> <p>Centro Ciudad</p> <p>Para los efectos de esta ordenanza, el Centro Ciudad de Santa Ana se refiere al área central del municipio que incluye zonas comerciales, administrativas, culturales y de servicios, para lo cual en su delimitación se remite al plano de delimitaciones del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana.</p> <p>Microcentro</p>																												

Se entiende por microcentro de Santa Ana las manzanas fundacionales para el desarrollo económico y social del municipio, para lo cual en su delimitación se remite al plano de delimitaciones del Centro Histórico de la Ciudad de Santa Ana.
Comprendido por hitos arquitectónicos como: La catedral de Santa Ana, El teatro nacional, La alcaldía municipal, Parque libertad, entre otros.

criterio	Tipo	Contenido	aplicación
Generalidades de los usos de suelo (P)	Instrumentos de Regulación	Instrumentos (Planos) que ayudaran a establecer requisitos adicionales ante proyectos de desarrollo urbano del centro Histórico de Santa Ana.	Para definir estos requisitos o requerimientos adicionales, su utilizaran los siguientes mapas e información técnica base: 1. Matriz de uso de suelo. 2. Plano de clasificación del uso de suelo 3. Plano de inmuebles con alto valor para uso de vivienda.
Limpieza y Eliminación de Elementos de Servicio Público No Utilizados (P)	Limpieza y Eliminación	se consideran elementos de servicio público no utilizados aquellos que, habiendo sido previamente empleados en la prestación de servicios a la comunidad, se encuentren inactivos, obsoletos, deteriorados o en desuso. Entre estos elementos se incluyen, pero no se limitan a: mobiliario urbano, equipos de iluminación, señalización vial, estructuras de soporte de servicios públicos y dispositivos de comunicación.	Que el mantenimiento del entorno urbano y la gestión eficiente de los recursos públicos son esenciales para el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. Que la acumulación de elementos de servicio público no utilizados puede generar riesgos para la salud pública, problemas de seguridad y deterioro del paisaje urbano.

Criterio	Tipo	Contenido	Aplicación
<p>Sobre la Regulación de Ubicación Masiva de Postes y Alumbrado Público en el Centro Histórico de Santa Ana (P)</p>	<p>Alumbrado publico</p>	<p>Que el Centro Histórico de Santa Ana, debido a su valor cultural y patrimonial significativo, debe ser protegido y respetado en todas las intervenciones urbanísticas, considerando que la instalación masiva de postes y alumbrado público puede afectar tanto la estética y funcionalidad de los pasos peatonales como aceras y centros de convergencia peatonal. Por lo tanto, es necesario establecer directrices claras para la reubicación y disposición de estos elementos en dicho entorno histórico.</p>	<p>Para efectos de esta ordenanza, se entiende por postes y alumbrado público cualquier estructura y dispositivo destinados a la iluminación de vías y espacios públicos, considerando que: 1) Toda instalación de postes y alumbrado público en el Centro Histórico deberá ser aprobada por el consejo municipal bajo la dirección técnica de los profesionales encargados de cada área de ejecución de proyectos urbanos. 2) Se priorizarán diseños que se integren visualmente con el entorno. 3) Los postes no deben obstruir el tráfico peatonal o vehicular y deben cumplir con normas de seguridad y accesibilidad.</p>
<p>De los tratamientos urbanísticos (P)</p>	<p>Usos de suelo</p>	<p>Presentarán a detalle los usos del suelo orientando de manera diferenciada las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público, las características físicas de las edificaciones y las dinámicas de aplicación.</p>	<p>a. Revitalización de corredores b. Estabilización c. Mitigación en bordes urbanos d. Recuperación de centros históricos e. Consolidación</p>

Tratamiento de revitalización de corredores(P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana	Ejemplos específicos	
Corredor gubernamental, educativo y sanitario (REC/1)	Preservar y mejorar edificios para funciones gubernamentales, educativas y de salud.	Alcaldía Municipal, Escuelas históricas, hospitales.
Corredor comercio y servicios (REC/2)	Revitalizar áreas comerciales, mejorar infraestructura urbana, atraer inversión en servicios turísticos y comerciales.	Mercado Municipal, negocios turísticos, tiendas y restaurantes en el área del Parque Libertad.
Corredor internacional de comercio (REC/3)	Crear zonas turísticas con productos locales de proyección internacional, mejorar conectividad comercial y turística.	Mercados de artesanías, centros de exhibición, rutas turísticas internacionales.
Corredor industrial (REC/4)	Fomentar industrias creativas como talleres de restauración y manufactura artesanal compatibles con el entorno histórico.	Talleres de restauración, industrias culturales relacionadas con la conservación patrimonial.
Corredor interior (REC/5)	Mejorar la movilidad interna, crear calles peatonales y ciclovías, revitalizar áreas públicas.	Avenida Independencia, Calle Libertad y otras calles históricas como corredores de acceso.

Criterio	Tipo	Contenido
De las áreas abiertas y esparcimiento (P)	Protección y ampliación	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se consideran las quebradas existentes dentro del nuevo perímetro como áreas de protección. 2. En el plano de uso de suelo se identifican espacios con potencial de uso de recreativo o esparcimiento, generando así microclimas que ayuden a minimizar las emisiones de CO2 3. Se restringe el cambio de uso de suelo en las lotificaciones existentes que sirven de esparcimiento.

Tratamiento de revitalización de corredores(P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
Corredor de interconexión (REC/6)	Fortalecer rutas de transporte público y mejorar la conexión con áreas periféricas y otros puntos de interés turístico y cultural.	Rutas de autobuses, conectividad con el Parque Nacional El Cerro Verde y otras zonas turísticas.
Tratamiento de estabilización(P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
Equipamiento local y metropolitano (EST/1)	Mejora de infraestructuras que brindan servicios a nivel local y metropolitano, como centros de salud, escuelas, y servicios públicos.	Hospital Regional, centros educativos históricos, Palacio Municipal, estaciones de buses.
Área abierta local y metropolitana (EST/2)	Revitalización de parques, plazas, y espacios recreativos públicos, mejorando la accesibilidad y promoviendo el uso social y cultural.	Parque Libertad, plazas públicas que puedan acoger eventos culturales y sociales.
Habitacional (EST/3)	Estabilización y rehabilitación de zonas residenciales, con enfoque en la preservación de viviendas patrimoniales y control de densificación.	Zonas residenciales con viviendas antiguas en el centro, restauradas y rehabilitadas para uso moderno.
Comercio y servicios (EST/4)	Regulación del comercio para asegurar que los nuevos negocios sean compatibles con el entorno histórico, promoviendo el turismo cultural.	Calles comerciales cerca del Mercado Municipal y alrededores del Teatro de Santa Ana.
Industria (EST/5)	Fomento de industrias culturales y creativas (restauración, artesanía) que impulsen la economía sin afectar el valor patrimonial.	Talleres de restauración, industrias artesanales en áreas compatibles con el contexto histórico.

Tratamiento de mitigación de bordes urbanos (P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
Mixto (MIT/1)	Áreas que combinan usos residenciales y comerciales para revitalización del centro.	Remodelación de antiguas casas coloniales en áreas de comercio y vivienda, como la Calle Libertad, donde se instalan cafés y tiendas.
Habitacional 1 (MIT/2)	Zonas residenciales que buscan conservar el carácter histórico y la baja densidad.	Renovación de viviendas tradicionales en barrios cercanos al Parque Libertad, conservando fachadas coloniales.
Habitacional 2 (MIT/3)	Áreas residenciales más alejadas del núcleo histórico, con mayor densidad y altura moderada.	Nuevas construcciones en zonas aledañas al centro, como edificios de departamentos en la periferia del casco urbano.

Tratamiento de mitigación de bordes urbanos (P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
Protección Ambiental (MIT/4)	Áreas verdes o espacios abiertos que necesitan conservación dentro del entorno urbano.	Protección y revitalización del Parque Kessels y la incorporación de áreas verdes alrededor de plazas y monumentos históricos.

Tratamiento de consolidación(P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
(CON/-)	Aplicado en zonas que requieren reforzar su infraestructura existente, consolidando la trama urbana y mejorando servicios.	Mejoras en las calles y aceras del centro histórico, como la Calle Independencia, donde se rehabilitan infraestructuras básicas sin alterar la estructura histórica.

Tratamiento de recuperación de centros históricos(P)		
Aplicación en el Centro Histórico de Santa Ana		Ejemplos específicos
(RCH/-)	Aplicado para la preservación y rehabilitación de edificaciones históricas emblemáticas.	Restauración de edificios patrimoniales como el Teatro de Santa Ana y la Catedral, recuperando su valor arquitectónico y su funcionalidad.

criterio	Tipo	Contenido	aplicación
Uso del suelo	Habitacional	estará destinado a la vivienda como lugar de habitación permanente distinguiendo dos tipos:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vivienda unifamiliar en edificaciones aisladas o adosadas ▪ Vivienda multifamiliar en edificaciones con múltiples niveles
	Comercio	Destinado al conjunto de actividades económicas para el intercambio de bienes y oferta de servicios.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercio y servicios múltiples ▪ Venta o intercambio de productos ▪ Servicios 1 ▪ Servicios 2
	Industria	estará destinado al conjunto de actividades económicas orientadas a la transformación de materias primas en bienes elaborados.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Industrias ▪ Centros de distribución y bodegaje
	Equipamiento	estará destinado al desarrollo de actividades de servicios necesarios para la población, independientemente de su carácter público o privado.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transporte ▪ Institucional o administración pública ▪ Educativo ▪ Cultural ▪ Sanitario y asistencial ▪ Mortuorio ▪ Deportivo ▪ Religioso ▪ Infraestructura
	Áreas abiertas	Destinado al conjunto de actividades de recreación pasiva y al equilibrio ecológico de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parque urbano ▪ áreas verdes ▪ áreas naturales protegidas
	Uso de suelo mixto	incluye una mezcla de actividades combinadas de tipo habitacional con otras actividades como las comerciales de bienes o servicios y de equipamientos, principalmente recreativos, culturales e institucionales, que pueden ser desarrolladas en un mismo predio o en un mismo sector.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Combinación de tipo habitacional
Conflictos de uso de suelo	Usos no conformes	Las edificaciones o estructuras destinadas a un uso no conforme calificado como condicionado, podrá mejorarse o ampliarse, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes señaladas previamente en una calificación de lugar otorgada por la alcaldía municipal de santa Ana en conjunto con los ministerios.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ No podrá cambiarse su uso sin la autorización de las entidades responsables por el cumplimiento de la ordenanza
	Cambio de usos	los usos no conforme no podrán mejorarse o ampliarse, a menos que se cambien por usos conformes, o que se demuestre que no existen incompatibilidades con los usos vecinos.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Podrá aceptarse, pese al uso no conforme o prohibido, en aquellos casos de emergencia o desastre, la reconstrucción del mismo espacio, sin ampliarlo, cuando éste sea necesario para garantizar la seguridad de sus habitantes y vecinos.

Para garantizar una representación clara y efectiva de los usos de suelo, se presenta las paletas de colores general y específicas, ya que Santa Ana no tiene un código color establecido para los usos de suelo, se tomarán en cuenta para la elaboración de la cartografía, los establecidos por la OPAMSS, y se anexaran otras tonalidades propuestas, ya que permiten una mejor comprensión de la información y su uso pertenece a la clasificación de los usos de suelo a nivel general.

Tabla 16.

Clasificación de usos de suelo para cartografía general

Uso de suelo	Código	Descripción
	#FFE5E8	Lotes Baldíos
	#3341FF	Equipamiento
	#5FB766	Recreativo
	#F7FF54	Habitacional
	#AE71B5	Industrial
	#FF3333	Comercio y servicios
	#F4A125	Uso Mixto
	#007F00	Suelo de protección
	#00BFFF	Circulación Peatonal
	#A552A5	Circulación Vehicular y transporte público

Tabla 17.

Clasificación de uso de suelo específica

PARCELACION DEL SUELO	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
COMERCIAL	
	COMERCIO CENTRALIZADO
	CORREDOR COMERCIAL
	COMERCIO-HABITACIONAL -RECREATIVO-CULTURAL
HABITACIONAL	
	INTERÉS SOCIAL His-80
	POPULAR His-80
	RESIDENCIAL His-40
	RESIDENCIAL His-20
	RESIDENCIAL His-10
	RESIDENCIAL His-05
OTROS	
	EQUIPAMIENTO
	USO RECREATIVO
	USO INDUSTRIAL
	SUELO DE PROTECCIÓN

ANEXOS.

ANEXO 2. Matriz de uso de suelos

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	TRATAMIENTO URBANÍSTICO		APTITUD URBANÍSTICA		CLAVE EN MATRIZ	
	Nombre	Clave	Nombre	Clave		
Urbano	Revitalización en corredores	REC	Corredor gubernamental, educativo y sanitario de primer orden	1	REC/1	
			Corredor comercio y servicios	2	REC/2	
			Corredor internacional de comercio	3	REC/3	
			Corredor industrial	4	REC/4	
			Corredor interior	5	REC/5	
			Corredor de Interconexión	6	REC/6	
	Estabilización	EST	Equipamiento local y metropolitano	1	EST/1	
			Área abierta local y metropolitana	2	EST/2	
			Habitacional	3	EST/3	
			Comercio y servicios	4	EST/4	
			Industria	5	EST/5	
	Mitigación	MIT	Mixto	1	MIT/1	
			Habitacional 1	2	MIT/2	
			Habitacional 2	3	MIT/3	
			Protección ambiental	4	MIT/4	
	Recuperación de centros históricos	RCH	-	-	RCH/-	
	Consolidación	CON	-	-	CON/-	
	Recuperación ambiental	RAM	-	-	RAM/-	
	Rural	Consolidación de asentamientos rurales	RED	Vivienda unifamiliar aislada	1	RED/1
				Núcleo rural	2	RED/2
Núcleo rural eco-turístico				3	RED/3	
Desarrollo agropecuario	DAG	-	-	DAG/-		
Urbanizable	Expansión	EXP	-	-	EXP/-	
No urbanizable	Conservación ambiental	CAM	Reserva ecológica	1	CAM/1	
			Desarrollo restringido	2	CAM/2	

ANEXO 1. Clasificación de uso de suelos

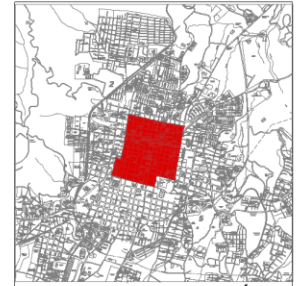
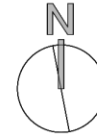
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			
ACT.	SUB - ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	TAMAÑO DE PARCELA (Área m ²)
Habitacional	Vivienda Unifamiliar	Vivienda unifamiliar / Condominio Horizontal	-
	Vivienda Multifamiliar	Condominio habitacional en altura / Apartamentos ≥ 3 niveles	-
		Dúplex (hasta 2 niveles)	-
Industrial	Centros de bodegaje y distribución	Bodegas y deposito de bienes y productos	> 10,000 m ²
			> 2,000 ≤ 10,000 m ²
			> 300 ≤ 2,000 m ²
			≤ 300 m ²
	Industrias	Industria vecina	> 10,000 m ²
			> 2,000 ≤ 10,000 m ²
Industria Artesanal	Industria Artesanal	> 300 ≤ 2,000 m ²	
		≤ 300 m ²	
Industria Aislada	Industria Aislada	-	
Comercio	Comercio y Servicios Múltiples	Mercados	> 10,000 m ²
			> 5,000 ≤ 10,000 m ²
			> 1,000 ≤ 5,000 m ²
			≤ 1,000 m ²
		Supermercados	> 10,000 m ²
			> 5,000 ≤ 10,000 m ²
			> 1,000 ≤ 5,000 m ²
			≤ 1,000 m ²
	Centros Comerciales	> 10,000 m ²	
		> 5,000 ≤ 10,000 m ²	
		> 1,000 ≤ 5,000 m ²	
		≤ 1,000 m ²	
		Estaciones de Combustible	-
		Venta o Intercambio de productos	Bienes al por mayor
Comercio de Barrio	≤ 35% de área construida de parcela		
Bienes al por menor	-		
Venta de artículos Industriales y Comerciales	-		

ANEXO 3. Clasificación de usos de suelo

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			
ACT.	SUB - ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	TAMAÑO DE PARCELA (Área m ²)
Comercio	Servicios 1	Financiero	-
		Comunicación (Call Center)	≥ 2,000 m ²
		Oficinas Profesionales	>2,000 m ²
			> 500 ≤ 2,000 m ²
			> 100 ≤ 500 m ²
			≤ 100 m ²
		Alojamiento	-
		Entretenimiento Restringido	-
		Entretenimiento	-
		Servicios 2	Centros de reunión
	Reparación y mantenimiento		-
	Médicos		> 2,000 m ²
			> 500 ≤ 2,000 m ²
			> 100 ≤ 500 m ²
			≤ 100 m ²
			> 1,000 m ²
	Alimentos		> 500 ≤ 1,000 m ²
			> 250 ≤ 500 m ²
			>100 ≤ 250 m ²
			≤ 100 m ²
			> 1,000 m ²
	Personales		> 500 ≤ 1,000 m ²
			> 250 ≤ 500 m ²
		>100 ≤ 250 m ²	
≤ 100 m ²			
> 1,000 m ²			

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO			
ACT.	SUB - ACTIVIDAD	TIPOLOGÍA	TAMAÑO DE PARCELA (Área m ²)
Equipamiento	Transporte	Terminales Terrestres	-
		Aeropuertos	-
		Helipuertos	-
		Estacionamientos	-
	Institucional o Administración Pública	Oficinas con atención al público	-
		Oficinas sin atención al público	-
		Protección y seguridad	-
		Penitenciario	-
	Educativos	Educación Parvularia	-
		Educación Básica	-
		Educación Superior	-
		Educación Técnica o Especializada	-
		Educación especial	-
		Bibliotecas	-
	Culturales	Centros de Exposiciones	-
		Centro Cultural	-
		Casa de Cultura	-
		Hospitales	> 10,000 m ²
	Sanitarios y Asistenciales	Hospitales	> 5,000 ≤ 10,000 m ²
		Hospitales	≤ 5,000 m ²
		Centros de Salud	> 1,000 m ²
			> 500 ≤ 1,000 m ²
			≤ 500 m ²
		Asistencia Social	-
		Mortuorio	Funerarias
	Cementerios		-
	Deportivo		> 5,000 m ²
	Deportivo	Deportivo	> 1,000 ≤ 5,000 m ²
			≤ 1,000 m ²
		Deportivo Singular	-
Religiosos	Religiosos 1	-	
	Religiosos 2	-	
Infraestructura	Comunicaciones / Publicidad	-	
	Infraestructuras básicas	-	
	Pasarela	-	
	Residuos	-	
	Agricultura de traspatio	-	
Áreas Abiertas	Espacios Abiertos	Agroindustria	-
		Agricultura intensiva y extensiva	-
		Ganadería extensiva	-
		Recreativos	-
		Rehabilitación y/o Restauración Ambiental	-

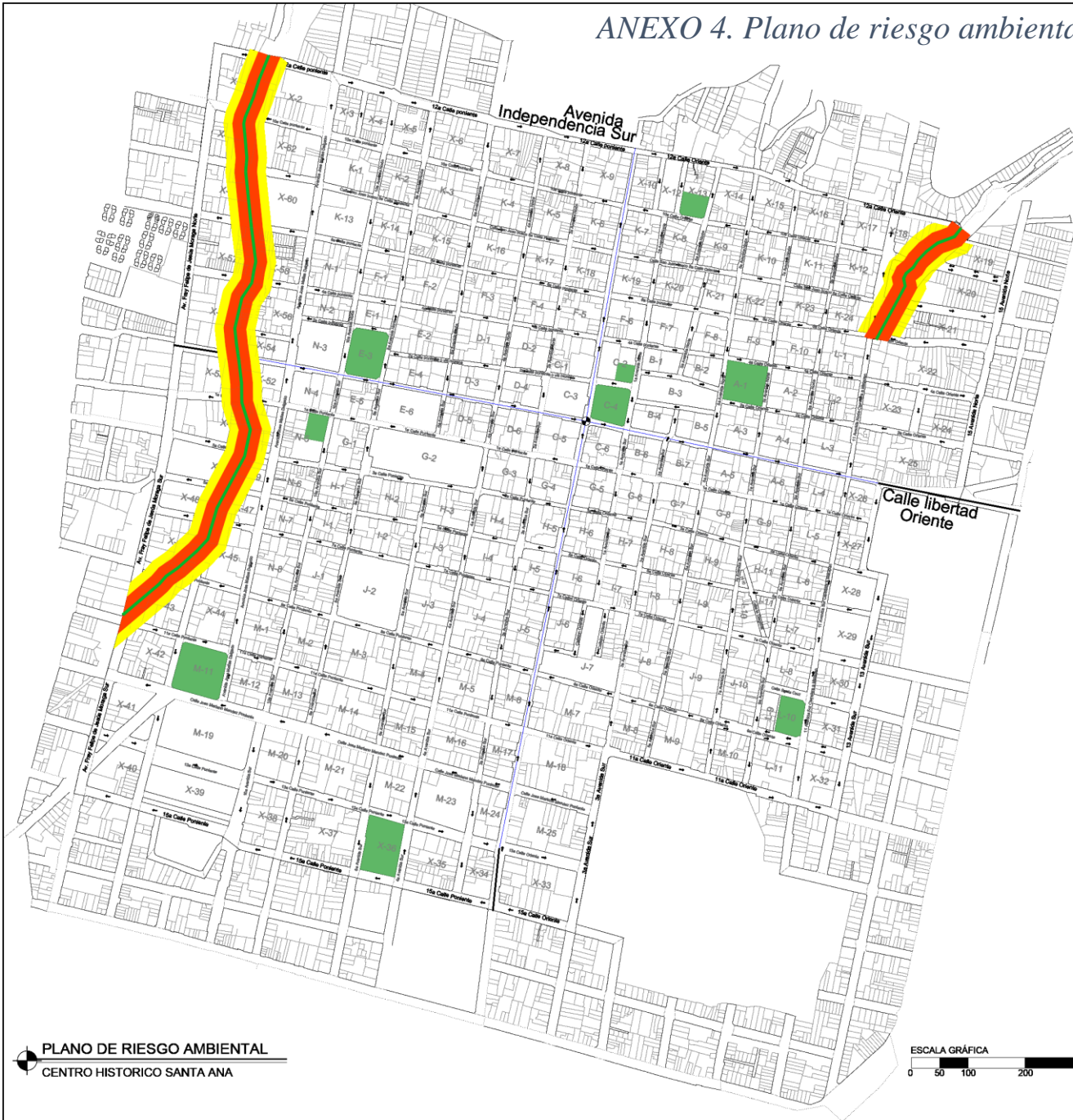
ANEXO 4. Plano de riesgo ambiental



ESQUEMA DE UBICACIÓN
SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

PROPUESTA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.



RIESGO AMBIENTAL	
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
	RIESGO ALTO DE 0-20m
	RIESGO MEDIO DE 20-35m

PLANO DE RIESGO AMBIENTAL
CENTRO HISTORICO SANTA ANA



4.1.5. INSTRUMENTOS

Los procesos e instrumentos para la investigación en un centro histórico urbano abarcan una serie de metodologías y herramientas que permiten estudiar y analizar el patrimonio cultural, la arquitectura, la historia social y económica, así como la dinámica urbana de estas áreas.

Aquí te presentamos los: instrumentos utilizados en el presente trabajo:

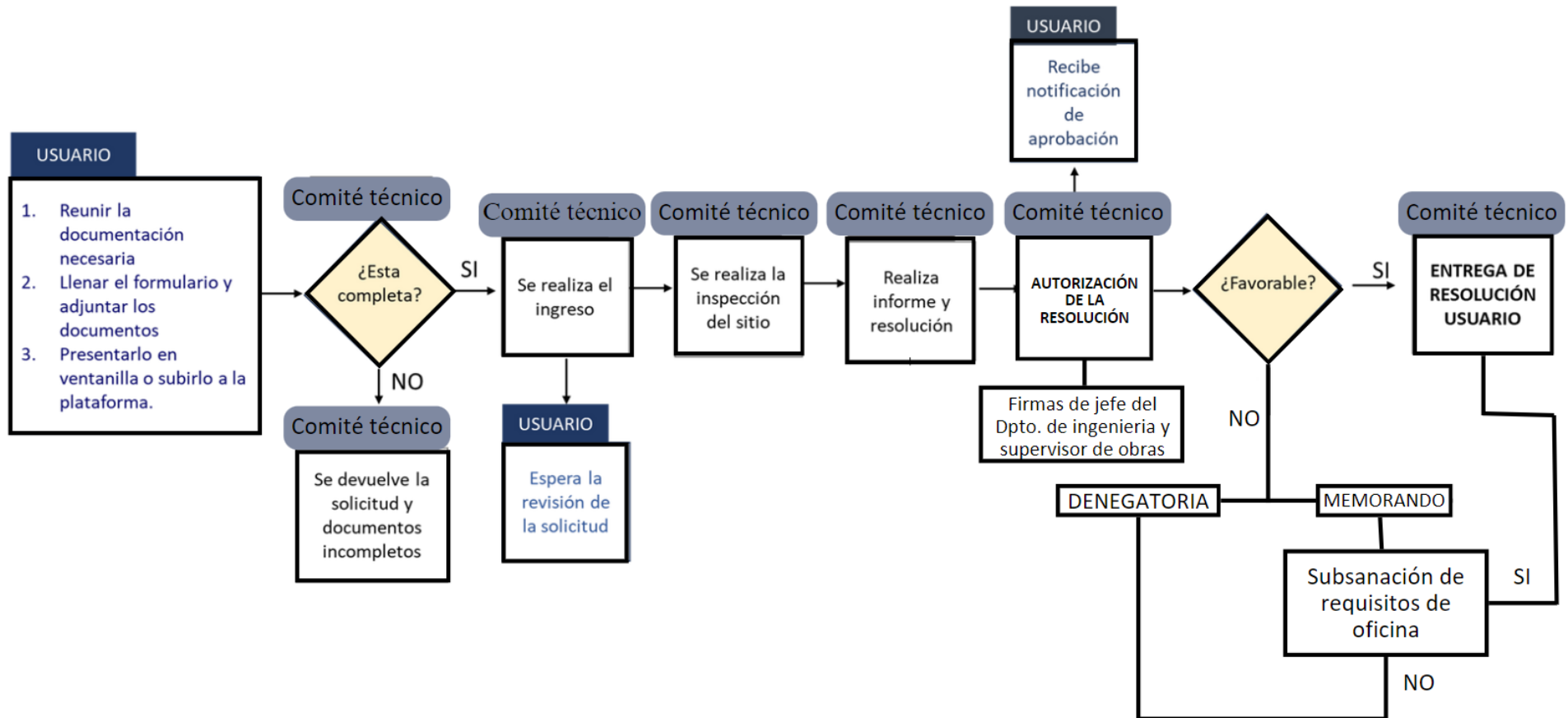
- **Planos de categorización y matrices de usos de suelo:** Mapas y tablas detalladas que muestran las diferentes categorías de uso del suelo (residencial, comercial, institucional, etc.) en el área estudiada, permitiendo un análisis del uso actual y propuesto del territorio.
- **Procedimientos:** Pasos y trámites necesarios para realizar modificaciones o actualizaciones en el uso de suelo, desde la solicitud hasta la obtención de permisos. **Ver Figura 36.**
- **Perfiles de ordenación:** Lineamientos y criterios que orientan la distribución y uso de los espacios en el área de estudio, buscando armonizar las funciones urbanas con el entorno histórico.

- **Trípticos de información técnica:** Materiales impresos de fácil acceso que resumen aspectos técnicos de la actualización de usos de suelo, dirigidos a la comunidad y a las autoridades para facilitar la comprensión del proyecto.
- **Cartografía urbana:** Representación gráfica del territorio urbano que incluye detalles como calles, edificaciones y zonas de uso específico, sirviendo como base para el análisis y planificación.

Estos instrumentos y procesos son fundamentales para garantizar que los centros históricos se mantengan como espacios vivos y significativos, equilibrando la conservación del patrimonio con las necesidades de desarrollo urbano.

Figura 36.

Flujograma permiso de línea de construcción (LC) y calificación del lugar (CL)



Duración del proceso de 10 a 15 días laborales

- **Cartografía propuesta**

El plan de actualización de uso de suelo está compuesto por los siguientes planos:

Plano delimitación del centro histórico

Que establece los límites geográficos del centro histórico de la ciudad de Santa Ana. La delimitación tiene un enfoque claro en la preservación del patrimonio arquitectónico y cultural, estableciendo las áreas específicas que requieren protección especial debido a su relevancia histórica.

Plano escenario tendencial.

Este escenario muestra cómo los problemas actuales, como el deterioro de infraestructuras, la falta de inversión, la subutilización del suelo o la congestión vehicular, se podrían agravar si no se toman medidas correctivas.

Plano escenario alternativo(propuesta).

Según los lineamientos establecidos para el adecuado funcionamiento del uso del suelo en el Centro Histórico, se ha organizado el área en diferentes zonas con el objetivo de regular las actividades y los usos del suelo en cada sector. La Zona 1 del Centro Histórico (Z1CH), también conocida como

terciario intensivo, será la única en la que se permitirá el uso exclusivo de los edificios para actividades terciarias al cien por ciento. Esta zona incluye el entorno del Mercado Municipal Número Uno, la Avenida Independencia, el Parque Libertad y otras áreas detalladas en el plano. Aquí, la expansión urbana se ajusta a la configuración actual, promoviendo una integración eficiente de las actividades comerciales y de servicios que son clave en el centro de la ciudad.

Dentro de esta Zona 1, se distinguen dos subzonas. La primera es el Centro Urbano, donde se permitirán actividades comerciales como mercados, comercios de primera necesidad, tiendas turísticas, oficinas administrativas, servicios y actividades culturales, así como otras que contribuyan al funcionamiento adecuado del área. Esta subzona está representada en el plano con el color rojo oscuro y se clasifica como comercio centralizado. La segunda subzona es el Corredor Urbano Comercio y Servicio 1, que se extiende por la Avenida Independencia y la Calle Libertad, delimitando el Centro Histórico y conectando con la Zona 2 del Centro Histórico (Z2CH). Esta área está representada en

el plano con el color rojo claro y se clasifica como corredor comercial.

Por otro lado, la Zona 2 del Centro Histórico (Z2CH) está destinada a un uso mixto, tanto terciario como habitacional, lo que la convierte en una zona de transición entre las áreas de comercio intensivo y las residenciales. Esta zona está representada en el plano con tonalidades naranjas y abarca usos comerciales, habitacionales, recreativos y culturales. En este sector, se permitirá un porcentaje controlado de actividades terciarias, con el fin de evitar que el comercio y los servicios invadan excesivamente las áreas residenciales. Además, en esta zona se fomentará la convivencia de la vivienda con servicios turísticos, lo que contribuirá a una mayor diversidad de actividades urbanas.

Finalmente, la Zona 3 del Centro Histórico (Z3CH) se orientará principalmente al uso habitacional intensivo, donde la vivienda será el uso predominante y el comercio se limitará a pequeños establecimientos de barrio que atiendan las necesidades básicas y de proximidad. Esta zona estará principalmente en los sectores norte y noreste del Centro Histórico, en los bordes de la Zona 2. En esta área, se

permitirán usos residenciales, pequeños y medianos comercios de primera necesidad, comercios variados, oficinas privadas y pequeña industria artesanal, siempre bajo la condición de controlar los tamaños de los comercios para mantener el equilibrio entre las funciones habitacionales y comerciales.

Aunque en el plano también se utiliza el color amarillo para identificar las áreas habitacionales, es importante aclarar las clasificaciones específicas que se detallan en la propuesta, especialmente en lo que respecta a las distintas tonalidades, que corresponden a una paleta de colores definida en la Tabla 19. Estas tonalidades se asignan según la densidad habitacional y comprenden áreas de interés social (HIS-80) y popular (HIS-80). Además, para identificar el equipamiento urbano se utiliza el color azul, y las áreas recreativas se marcan con el color verde, lo que facilita la comprensión del uso del suelo y la organización del espacio urbano.

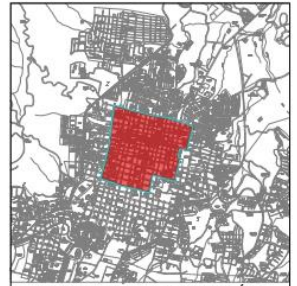
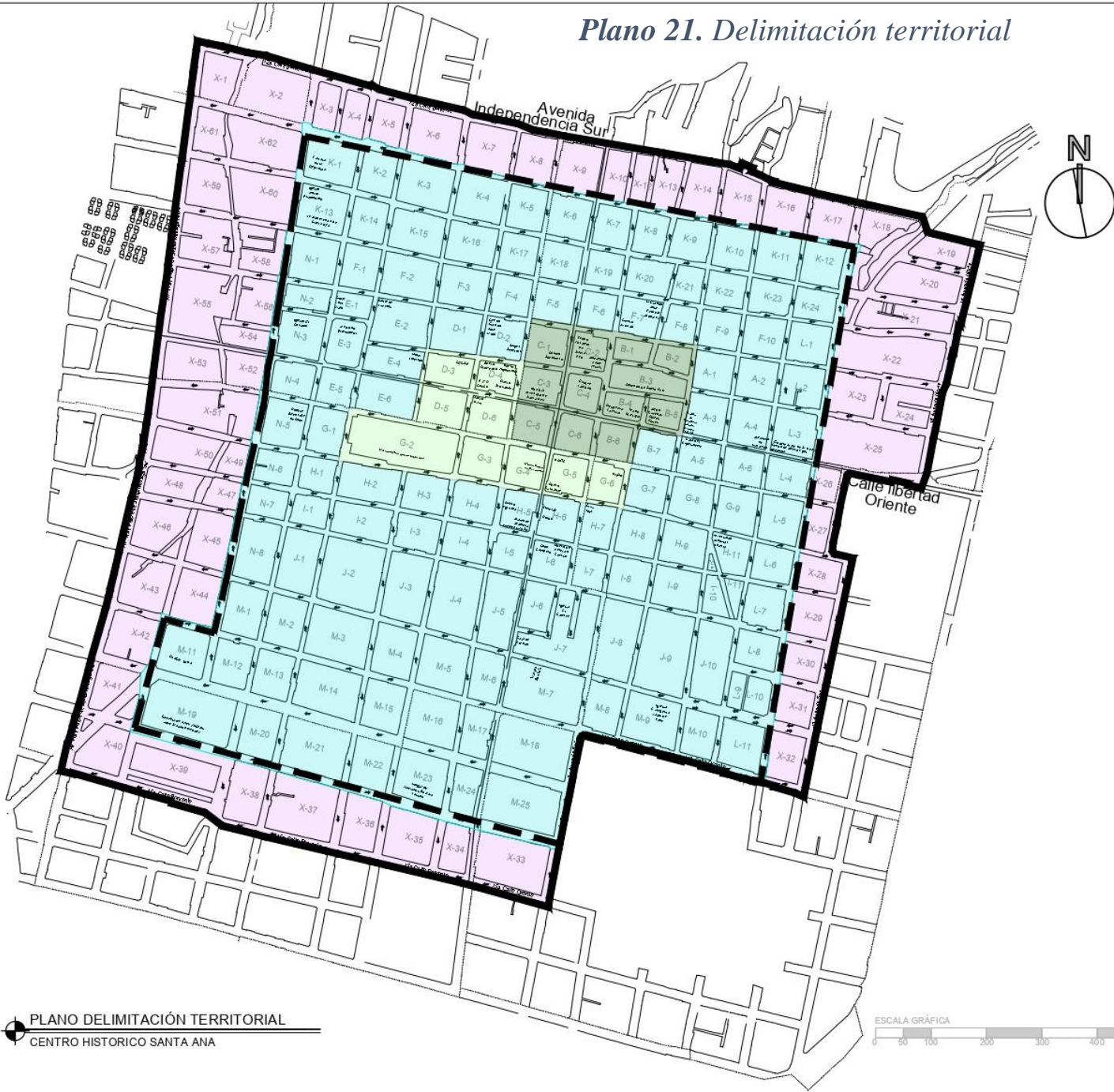
La propuesta se basa en los usos de suelo actuales y en las tendencias urbanísticas de la zona, con el objetivo de mejorar y aprovechar de manera eficiente cada uno de estos usos. Además, se respeta el área de estudio, considerando la

conexión con las zonas urbanas cercanas para asegurar una planificación ordenada y equilibrada.

Plano de potencial uso habitacional

La propuesta de uso habitacional incluye inmuebles solicitados por FUNDASAL para evaluar su potencial residencial. El plano muestra edificios en desuso, abandono o ruina, con posibilidades de ser rehabilitados para vivienda.

Plano 21. Delimitación territorial



ESQUEMA DE UBICACIÓN SIN ESCALA

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

PROPUESTA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

SENTIDO DE CALLES Y AVENIDAS

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
	ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
	C.H. CONSOLIDADO
	CENTRO CIUDAD
	MICRO CENTRO

DELIMITACION DE NUEVO C.H.

LÍMITES	DESCRIPCIÓN
NORTE	12ª CALLE
SUR	15ª y 11ª CALLE
ESTE	3ª AV. SUR, 13ª AV SUR Y 15ª AV NORTE
OESTE	Av. Froy Ralpe de Jesús Morúa Norte

LA PROPUESTA DE ZONA DE AMORTIGUAMIENTO INCLUYE 62 MANZANAS DE TERRENO ADICIONAL, SIENDO UN TOTAL DE 212 MANZANAS DEL C.H.

PLANO DELIMITACIÓN TERRITORIAL
CENTRO HISTORICO SANTA ANA

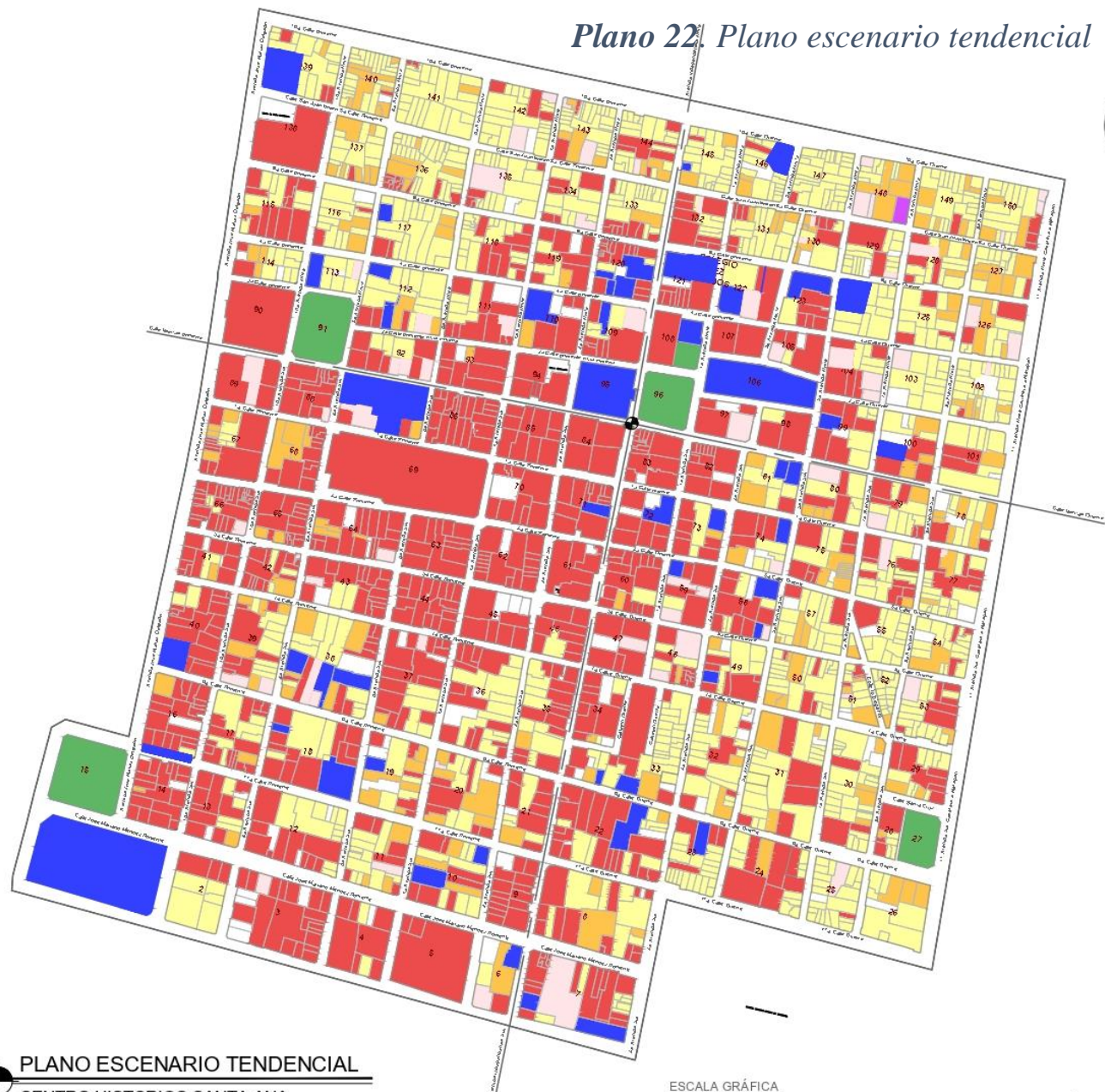


Plano 22. Plano escenario tendencial



CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

PROPUESTA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.



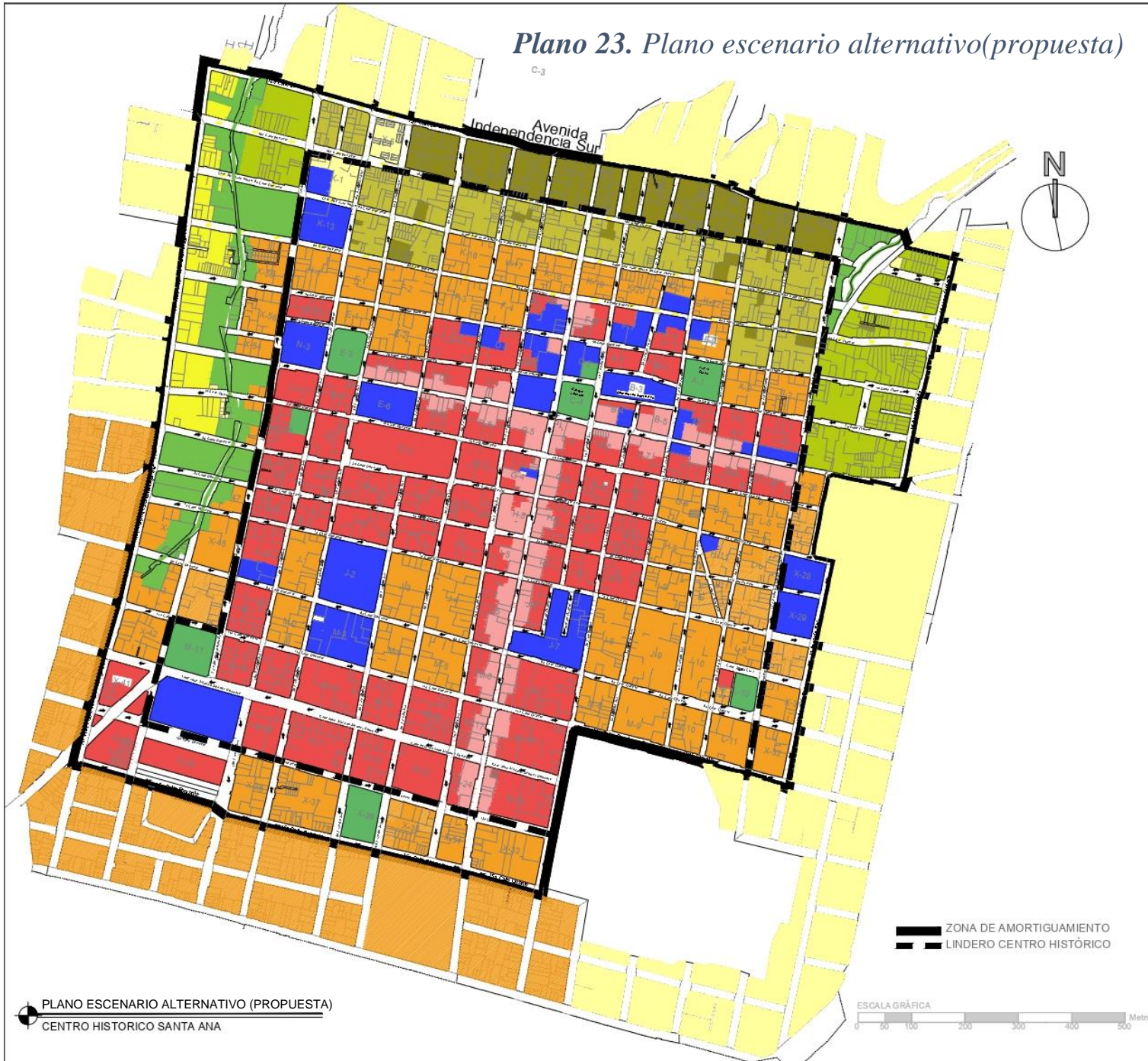
USOS DE SUELO	
	BALDIO O ABANDONO
	EQUIPAMIENTO
	ÁREAS ABIERTAS
	USO HABITACIONAL
	USO INDUSTRIAL
	USO COMERCIO
	USO MIXTO

PLANO ESCENARIO TENDENCIAL
CENTRO HISTORICO SANTA ANA



NOTA:
Todos los datos de los planos se han obtenido a través de visitas de campo.

Plano 23. Plano escenario alternativo(propuesta)



CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

PROPUESTA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

PARCELACION DEL SUELO

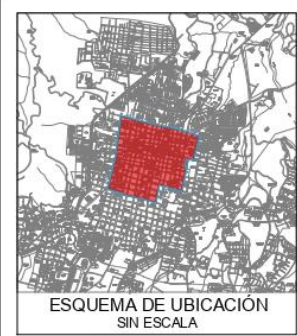
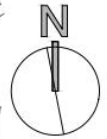
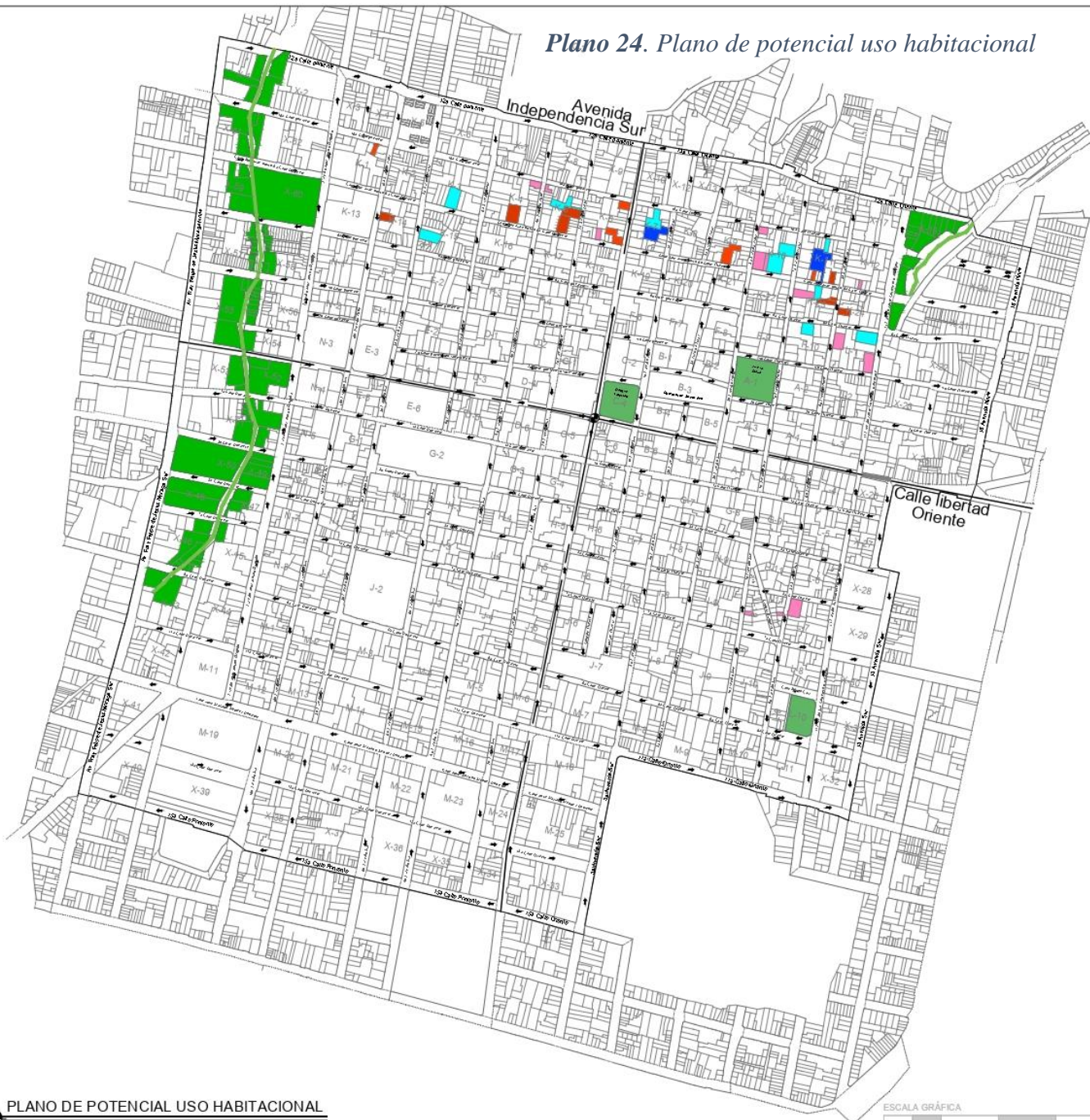
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
COMERCIAL	
	COMERCIO CENTRALIZADO
	CORREDOR COMERCIAL
	COMERCIO-HABITACIONAL -RECREATIVO-CULTURAL
HABITACIONAL	
	INTERÉS SOCIAL His-80
	POPULAR His-80
	RESIDENCIAL His-40
	RESIDENCIAL His-20
	RESIDENCIAL His-10
	RESIDENCIAL His-05
OTROS	
	EQUIPAMIENTO
	USO RECREATIVO
	USO INDUSTRIAL
	SUELO DE PROTECCIÓN

ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
 LINDERO CENTRO HISTÓRICO



PLANO ESCENARIO ALTERNATIVO (PROPUESTA)
 CENTRO HISTORICO SANTA ANA

Plano 24. Plano de potencial uso habitacional



CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA

PROPUESTA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE SANTA ANA.

EDIFICACIONES CON POTENCIAL DE USO HABITACIONAL

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
Cyan	MEJORES
Pink	EDIFICACIONES ABAJORDADAS
Orange	VENTA O AGUIER
Blue	EDIFICIOS EN RUIBAS



5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIÓN GENERAL

El estudio realizado sobre el Centro Histórico de Santa Ana resalta la necesidad de una intervención integral que permita equilibrar el desarrollo urbano con la conservación del patrimonio cultural y arquitectónico. Las problemáticas identificadas, como la falta de planificación estructurada, el desuso de inmuebles, el deterioro de espacios públicos y la ausencia de estrategias sostenibles, han limitado el potencial del área para satisfacer las demandas actuales de habitabilidad, comercio y servicios.

El diagnóstico por medio del levantamiento de información y fichas IBCI que nos permitió elaborar la cartografía de planos urbanos actualizados, así también nos permitió observar cómo terceros las deficiencias que presenta el C.H, así obtener las necesidades para lograr solventarlas, estableciendo objetivos que se logran por medio de las políticas, planes, proyectos, programas, ajustes de la estructura organizativa y principalmente de reformas a la ordenanza vigente, con lo cual se logró generar la propuesta urbana del uso de suelo.

La integración de un enfoque sustentable en la planificación urbanística ayudará a preservar el carácter histórico del centro mientras se promueven prácticas que favorezcan la eficiencia energética, la reducción de residuos y la manera sostenible.

Este diagnóstico refuerza la importancia de actualizar los usos de suelo bajo un enfoque sustentable que priorice la inclusión social, el respeto al medio ambiente y el desarrollo económico del municipio.

La implementación de esta propuesta debe basarse en un marco normativo robusto y en la colaboración entre todos los actores involucrados, incluyendo autoridades locales, residentes y empresarios. La actualización de los usos del suelo debe estar alineada con los objetivos de sostenibilidad y las necesidades de la comunidad, garantizando así una transformación positiva y duradera del centro histórico

Consideramos que la Propuesta de Actualización de Usos de Suelo del CH de la ciudad de Santa Ana, lograra concientizar a la población el querer cuidar el medio ambiente y querer revitalizarlo.

El éxito de esta propuesta dependerá de la colaboración entre las autoridades locales, la comunidad y otros actores clave. La integración de estos grupos en el proceso de planificación y ejecución garantizará que las soluciones adoptadas respondan a las verdaderas necesidades del centro histórico y contribuyan a su sostenibilidad a largo plazo.

5.2 RECOMENDACIONES GENERALES.

Participación: Para lograr la aplicabilidad de este plan, se necesita principalmente se involucre la Alcaldía de Santa Ana para así, fomentar la participación activa de los residentes, comerciantes y otros grupos de interés en el proceso de toma de decisiones para asegurar que las actualizaciones propuestas reflejen sus necesidades y expectativas.

Conservación del Patrimonio: Priorizar la restauración y preservación de edificaciones históricas y elementos culturales significativos, siguiendo la normativa vigente, aplicándola para todo el centro histórico con el nuevo límite.

Educación y Sensibilización: Implementar programas educativos para la comunidad sobre la importancia de la sustentabilidad y la preservación del patrimonio histórico, aumentando la conciencia y el compromiso con las iniciativas propuestas.

Actualización de la zonificación urbana: Elaborar un plan de zonificación que responda a las necesidades actuales de uso del suelo, priorizando la compatibilidad entre el desarrollo económico, las áreas habitacionales y la preservación del patrimonio.

Rehabilitación de inmuebles en desuso: Promover programas de recuperación y reutilización de inmuebles abandonados mediante incentivos fiscales o alianzas público-privadas, orientados hacia su uso habitacional o comercial sostenible.

Fortalecimiento de la legislación local: Revisar y actualizar las normativas municipales para garantizar la conservación del patrimonio cultural y regular el uso del suelo con criterios sostenibles.

Gestión de espacios públicos: Implementar estrategias de mantenimiento continuo para los espacios públicos y mobiliario urbano, fomentando la participación comunitaria en su cuidado.

Desarrollo de infraestructura sostenible: Mejorar los servicios básicos, como el suministro de agua potable, la gestión de residuos y la red de energía eléctrica, incorporando tecnologías verdes y accesibles para reducir el impacto ambiental.

Promoción de la identidad cultural: Fomentar actividades culturales y turísticas que resalten el valor histórico del Centro Histórico, incentivando el turismo responsable como motor económico.

La visión de mantener la identidad del centro histórico, debe de prevalecer en el tiempo, por lo que se recomienda darle una vigencia 3 años al plan, con el fin de darle tiene de holgura a las futuras necesidades que se presenten en el CH.

6. FUENTES BIBLIOGRAFICAS

AES El Salvador. (s.f.).

Alcaldía. (2022). *Portal de transparencia*. Obtenido de <https://transparencia.santaana.gob.sv/transparencia/>

Brambila, J. (2023). Cuál es la importancia de los servicios públicos en el desarrollo de la ciudad. Obtenido de <https://planjuarez.org/2023/01/18/cual-es-la-importancia-de-los-servicios-publicos-en-el-desarrollo-de-la-ciudad/>

Brundtland, G. H. (1987). *Nuestro Futuro Común*.

Cely, A. V. (s.f.). Metodología de los Escenarios para Estudios Prospectivos.

COAMSS-OPAMSS. (2020). Ley y Reglamento de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del AMSS y de los Municipios Aledaños. 155.

COAMSS-OPAMSS. (2022). Lineamientos Normativos Esquema Director. *Productos normativos del esquema director*. Obtenido de <https://opamss.org.sv/esquema-director/>

CONSEJO MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE SANTA ANA, D. D. (2016). *Ordenanza Reguladora para la protección de los Inmuebles Circunscritos*. Santa Ana.

Cordova, Y. (2011). Planificación Estratégica situacional. Obtenido de https://planificacinestratgicasituacional.blogspot.com/2011/07/segun-yadira-cordova_06.html

DIGESTYC. (2013).

El Foro Económico Mundial. (11 de febrero de 2023).

G. Delgado Calvo Flores, M. S. (1987). METODOLOGIA PARA LA EVALUCION DE LA APTITUD DE LOS SUELOS. 25.

Gonzales, J. L. (2020). *Técnicas e instrumentos de investigación científica*. Arequipa, Perú: ENFOQUES CONSULTING EIRL. Obtenido de www.cienciaysociedad.org

Hernandez, F. (2022). *Políticas Urbanas permiten urbanización sostenible*.

LEAF. (2020). SOSTENIBILIDAD PARA TODOS.

- López, R. (2010). Conoce a Santa Ana . *Economía de Santa Ana* .
- Luxespace, A. S. (s.f.). *Zonificación y clasificación de uso de suelo*. Obtenido de <https://es.linkedin.com/pulse/zonificaci%C3%B3n-y-clasificaci%C3%B3n-de-uso-suelo-group-star-inmobiliaria>
- MALDONADO, F. J. (2013). *PLAN REGULADOR DE ORDENAMIENTO URBANO PARA LA CABECERA CANTONAL DE CELICA* (Vol. 1). Obtenido de https://www.academia.edu/56027802/Plan_regulador_de_ordenamiento_urbano_para_la_cabecera_canton_al_de_Celica?email_work_card=view-paper
- Mario Lungo, F. O. (1996). PRISMA. *PROGRAMA SALVADOREÑO DE INVESTIGACIÓN SOBRE DESARROLLO Y MEDIO AMBIENTE*. Obtenido de https://prismaregional.org/wp-content/uploads/2020/02/bol17_proceso_de_urbanizacion_y_sostenibilidad_en_ESV.pdf
- Martínez, J. E. (2018). *La Catedral de Santa Ana*.
- MOLINA, L. R. (2018). *DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO DEL CENTRO HISTORICO DE SANTA ANA POR MEDIO DE LA REALIDAD AUMENTADA*.
- Oficina del Historiador de la Ciudad de Habana. (s.f.). Plan Maestro de la Habana. Obtenido de <http://www.planmaestro.ohc.cu/index.php/instrumentos/glosario>
- ONU-HABITAT. (2017). CRITERIOS PARA LA PLANIFICACIÓN URBANA. Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/como-planear-para-afrontar-los-principales-desafios-del-desarrollo-urbano>
- PAOT. (2003). Imgen Urbana. 16.
- (2017). *Propuesta de medidas y acciones de revitalización arquitectonica de los parques históricos del municipio de Santa Ana*. San Salvador.
- Proyecto de recuperación integral del centro histórico de Santa Ana*. (s.f.).
- Proyecto de recuperación integral del Centro Histórico de Santa Ana-El Salvador*. (s.f.).

Raffino. (5 de Agosto de 2021). Visión Concepto. Obtenido de <https://concepto.de/vision/>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. (s.f.). Diccionario de la lengua española 23° Edicion. Obtenido de <https://dle.rae.es>

Solis, J. B. (2013). El componente cultural en el origen, la evolución y el contenido de los conjuntos históricos.

Velásquez, V. (2021). *PLAN DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO DEL CENTRO HISTÓRICO DE.*

VMVDU-OPES. (1998). *NORMATIVA* (Vol. 33).

VMVDU-OPES. (1998). *PLAN MAESTRO DE DESARROLLO* (Vol. N°26). El Salvador-Barcelona.

WIESE, F. (2020). ¿Que son las ciudades sostenibles?

7. GLOSARIO

CH: Centro Histórico

DIGESTYC: Dirección General de Estadísticas y Censos.

FUNDASAL: Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.

LODT: Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

OPAMSS: Oficina de Planificación del área metropolitana de San Salvador

PNODT: Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.

Ordenanza municipal: Normas locales que regulan aspectos urbanísticos.

Conservación: Acciones para preservar el tiempo de un bien cultural, orientadas al mantenimiento, seguridad, ornato, entre otros aspectos de las edificaciones.

Entorno: Conjunto de elementos físicos (edificios, plazas, mobiliario, etc.) que rodean una edificación.

Intervención: Obras de construcción o modificación en edificaciones o espacios públicos.

Modificación: Obras que transforman características de una edificación sin afectar su esencia.

Proyectos detonantes: Proyectos que impulsan la transformación de áreas urbanas.

Zonificación urbana: Técnica que organiza el uso del suelo.

Uso de suelo: Clasificación del terreno según su función, como habitacional, comercial, etc.

Integración: Incorporación de nuevos elementos en una obra arquitectónica.

Nueva construcción: Edificación nueva en un espacio donde antes no había construcción.

Fachada mínima/máxima: Longitud mínima o máxima de la fachada de un edificio.

Intervención: Obras de construcción en una edificación o espacio público.

Difusión del patrimonio: Proceso de promover y divulgar el valor histórico-cultural de un área.

Sostenibilidad: Uso racional de los recursos para satisfacer necesidades presentes sin comprometer el futuro.

Equipamiento urbano: Infraestructura y servicios en un área urbana como alumbrado y mobiliario.

Calidad ambiental: Condiciones que elevan el bienestar y habitabilidad en un área urbana.

Patrimonio Cultural: Bienes con valor histórico y cultural que deben preservarse.

Mobiliario Urbano: Elementos instalados en la vía pública, como bancas y luminarias, necesarios para el funcionamiento de la ciudad.

Planificación Urbana: Proceso de organizar el desarrollo de la ciudad mediante el uso estratégico del espacio.

Recuperación Urbana: Proceso de rehabilitar áreas urbanas deterioradas para devolverles su funcionalidad.

Restauración: Proceso de devolver a una edificación su estado original, conservando su valor arquitectónico y cultural.