

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



"PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL
CENTRAL Y ANTEPROYECTO DE MERCADOS MUNICIPALES
No. 1 Y No. 2 DE LA CIUDAD DE GHALCHUAPA".

PRESENTADO POR

CARLOS ERNESTO MORAN MORAN
MOISÉS VLADIMIR RODRIGUEZ GAMEZ

PARA OPTAR AL TITULO DE

ARQUITECTO

CIUDAD UNIVERSITARIA, FEBRERO DEL 2001.

TUES
1507
M829p
2001
Ej.2

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



15100441

**"PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL
CENTRAL, Y ANTEPROYECTO DE MERCADOS MUNICIPALES
Nº 1 Y Nº 2 DE LA CIUDAD DE CHALCHUAPA".**

PRESENTADO POR
CARLOS ERNESTO MORAN MORAN
MOISÉS VLADIMIR RODRÍGUEZ GAMEZ

PARA OPTAR AL TITULO DE
ARQUITECTO

15100441



CIUDAD UNIVERSITARIA FEBRERO DEL 2001.

4983

Recibido el 21 febrero 2001



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA

:

Dra. María Isabel Rodríguez

SECRETARIA GENERAL :

Lcda. Lidia Margarita Muñoz Vela

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DECANO

:

Ing. Álvaro Antonio Aguilar Orantes

SECRETARIO

:

Ing. Saúl Alfonso Granados

ESCUELA DE ARQUITECTURA

DIRECTORA

:

Arq. Gilda Elizabeth Benavides Larín



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

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

Título

:

*“PROPUESTA DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL CENTRAL, Y
ANTEPROYECTO DE MERCADOS MUNICIPALES N° 1 Y N° 2 DE LA CIUDAD DE
CHALCHUAPA”.*

Presentado por

:

*CARLOS ERNESTO MORAN MORAN
MOISÉS VLADIMIR RODRÍGUEZ GAMEZ*

Trabajo de Graduación aprobado por:

Coordinador

ARQ. GILDA ELIZABETH BENAVIDES LARIN

Asesor

:

ARQ. ELIZABETH TORRES DE PINEDA

San Salvador Febrero del 2001

Trabajo de Graduación aprobado por:

Coordinador

[Handwritten signature]

ARQ. GILDA ELIZABETH BENAVIDES LARIN



Asesor

[Handwritten signature: Elizabeth Torres de Pineda]

ARQ. ELIZABETH TORRES DE PINEDA

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a "DIOS TODO PODEROSO" por haberme dado fuerza y paciencia para concluir esta carrera.

Agradezco a mi Mamá y a mis Hermanos por haberme dado todo su apoyo incondicional durante esta época de mis estudios.

Agradezco a mi Amigo y Compañero de tesis por ser la voz de la razón no solo en este trabajo sino durante toda la carrera y por su amistad desinteresada.

Agradezco a todos los Amigos que de una u otra forma contribuyeron e influyeron no solo en la realización de este trabajo sino, durante todo el periodo de nuestros estudios.

"A TODOS MUCHAS GRACIAS".

C. E. M. M.

INDICE

ETAPA I

1 PLANTEAMIENTO GENERAL

	<i>pag.</i>
<i>1. Introducción</i>	<i>i</i>
<i>1.1 Antecedentes y Generalidades</i>	<i>1</i>
<i>1.2 Planteamiento del Problema</i>	<i>4</i>
<i>1.3 Objetivos</i>	<i>4</i>
<i>i) Objetivo General</i>	
<i>ii) Objetivos Específicos</i>	
<i>1.4 Justificación</i>	<i>5</i>
<i>1.5 Límites y Alcances</i>	<i>6</i>
<i>1.6 Metodología</i>	<i>8</i>
<i>1.7 Conceptos Básicos</i>	<i>10</i>
<i>1.8 Marco Institucional</i>	<i>13</i>
<i>1.9 Determinación de Zonas de Estudio</i>	<i>14</i>
<i>i) Criterios para determinar la Ciudad</i>	<i>14</i>
<i>iii) Criterios para delimitar el</i> <i>Sector Comercial Central</i>	<i>15</i>
<i>iv) Criterios para determinar</i> <i>el Sector Mercados</i>	<i>15</i>

ETAPA II

2 DIAGNOSTICO URBANO-ARQUITECTONICO

2.1 Diagnóstico Físico de la Ciudad

2.1.1 Ubicación Geográfica 16

2.1.2 Análisis de Entorno 16

2.1.3 Evolución Histórica de la Ciudad 19

2.1.3.1 Delimitación del Centro Histórico 20

de la Ciudad de Chalchuapa

2.1.4 Centros de población

2.1.4.1 Identificación de Sectores de población 23

2.1.4.2 Densidad Poblacional por Sector. 24

2.1.5 Sistema Vial de la Ciudad de Chalchuapa. 25

2.2 Diagnóstico del Sector Comercial Central.

2.2.1 Ubicación Geográfica y Generalidades 27

2.2.2 Usos de suelo 28

2.2.3 Densidad Poblacional 31

2.2.4 Accesibilidad 33

2.2.5 Análisis del Sistema Vial del Sector Comercial Central 34

2.2.6 Imagen Urbana 38

2.2.7 Aspecto Socio-Económico

2.2.7.1 Vendedores del Sector Comercial Central 42

a) Clasificación 43

b) Procedencia del Vendedor 44

c) Sexo y Edad 45

d) Nivel Educativo	45
e) Población Infantil en Mercados	45
2.2.6.2 Comprador	46
a) Procedencia del Comprador	
2.2.7 Abastecimiento de Mercadería	46
<u>2.3 Diagnóstico de los Mercados Existentes</u>	
2.3.1 Ubicación y Accesos	48
2.3.2 Situación Actual de los Mercados Existentes	49
2.3.3 Infraestructura	50
2.3.3.1 Estado Constructivo	
de la Edificación	50
2.3.4 Funcionamiento y Distribución de Puestos Internos	52
2.3.5 Calidad Ambiental	53
2.3.6 Espacios Complementarios	54
2.3.6.1 Instrumento Evaluador	
de los Mercados actuales.	54

ETAPA III

ETAPA CONCEPTUAL

<u>3.1 Requerimientos Urbanos</u>	58
3.1.1 Determinación de Período de Diseño	58
3.1.2 Proyecciones de Población	59
3.1.2.1 Proyecciones de Uso de Suelo	62
3.1.2.2 Proyecciones de Uso Comercial	63
3.1.2.3 Proyecciones de Uso de Servicio y	

<i>oficinas</i>	64
3.1.2.4 <i>Proyecciones para el Sistema Vial y</i>	
<i>Transporte</i>	64
3.1.3 <i>Requerimiento para el Tratamiento de la Imagen</i>	
<i>Urbana y la Conservación del Centro Histórico</i>	67
3.1.3.1. <i>Requerimientos para la Conservación</i>	
<i>del Centro Histórico</i>	68
3.1.4 <i>Tendencias de Crecimiento Espacial del Sector Comercial</i>	
<i>Central de la Ciudad de Chalchuapa</i>	69
3.1.4.1 <i>Condiciones Espaciales de Crecimiento del</i>	
<i>Sector Comercial Central</i>	71
3.1.5 <i>Vocación de los Terrenos del S.C.C. y Areas Aledañas</i>	71
3.1.6 <i>Instrumento evaluador de Criterios Definidores</i>	
<i>de la vocación de los Terrenos Estudiados</i>	76
3.1.7 <i>Evaluación de Resultados</i>	80
3.1.8 <i>Análisis de la Evaluación</i>	81
3.1.9 <i>Estratificación Económica de la Población</i>	82

ETAPA IV

PROPUESTA URBANO-ARQUITECTONICA

<u>4.1 Propuesta Urbana</u>	87
4.1.1 <i>Propuesta de Uso de Suelo</i>	88
4.1.2 <i>Propuesta de Transporte(Rutas de Buses)</i>	90
4.1.3 <i>Propuesta de Equipamiento</i>	92
4.1.3.1 <i>Consideraciones Generales</i>	92

4.1.3.2 <i>Determinación de Criterios para Localización de Equipamiento</i>	93
4.1.3.3 <i>Recomendaciones de Distribución de Equipamiento para Propuesta Urbana</i>	93
4.1.3.4 <i>Normas de Equipamiento</i>	96
4.1.4 <i>Recomendaciones para el Tratamiento del Centro Histórico de la Ciudad de Chalchuapa</i>	97
4.1.5 <i>Recomendaciones para el Tratamiento de la Imagen Urbana del Sector Comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa</i>	100
<u>4.2 Propuesta Arquitectónica</u>	
4.2.1 <i>Consideraciones Generales</i>	102
4.2.2 <i>Programa General de Necesidades</i>	106
4.2.3 <i>Relaciones Espaciales</i>	117
4.2.4 <i>Programa Arquitectónico</i>	122
4.2.5 <i>Zonificación</i>	127
4.2.5.1 <i>Concepto General del Mercado Municipal de Chalchuapa</i>	130
4.2.6 <i>Criterio de Diseño</i>	133
4.2.7 <i>Planos Arquitectónicos y Presupuesto Estimado de la Obra.</i>	136

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INDICE DE PLANOS

<i>PLANO</i>	<i>NUMERO</i>
<i>Plano de Ubicación Geográfica y Entorno</i>	<i>1</i>
<i>Sector Ciudad</i>	<i>2</i>
<i>Evolución Histórica de la Ciudad</i>	<i>3</i>
<i>Limites del Centro Histórico y Sector Comercial Central</i>	<i>4</i>
<i>Plano de Sectores</i>	<i>5</i>
<i>Plano de Jerarquías de Vías</i>	<i>6</i>
<i>Sector Comercial Central</i>	<i>7</i>
<i>Plano de Uso de Suelo</i>	<i>8</i>
<i>Plano de Accesos al Sector Comercial Central</i>	<i>9</i>
<i>Revestimiento de Vías</i>	<i>10</i>
<i>Recorridos Áreas de Estacionamientos</i>	<i>11</i>
<i>Plano de Recorridos de Buses</i>	<i>12</i>
<i>Plano de Procedencias Vendedores-Compradores</i>	<i>13</i>
<i>Plano Sector Mercados</i>	<i>14</i>
<i>Planta de Techos de Mercado Original</i>	<i>15</i>
<i>Planta Arquitectónica de Mercado N° 1 Original</i>	<i>16</i>
<i>Planta de Techos de Mercado Actual</i>	<i>17</i>
<i>Planta Arquitectónica de Mercado N° 1 Actual</i>	<i>18</i>
<i>Elevación Sur Mercado N° 1</i>	<i>19</i>
<i>Elevación Norte Mercado N° 1</i>	<i>20</i>

<i>Elevación Oriente Mercado N° 1</i>	21
<i>Elevación Poniente Mercado N° 1</i>	22
<i>Planta de Techos Mercado N° 2</i>	23
<i>Planta Arquitectónica Mercado N° 2</i>	24
<i>Fachadas del Mercado N° 2</i>	25
<i>Sección Longitudinal A-A</i>	26
<i>Plano de Crecimiento del Sector Comercial Central</i>	27
<i>Plano de Ubicación de Cuadrantes</i>	28
<i>Plano de Acceso a Cuadrantes</i>	29
<i>Plano Topográfico</i>	30
<i>Plano de Uso de Suelo por Cuadrante</i>	31
<i>Plano de Valor de la Tierra</i>	32
<i>Plano de Propiedad de la Tierra</i>	33
<i>Plano de Tendencias de Ubicación de Estratos</i>	34
<i>Plano de Propuesta de Uso de Suelo</i>	35
<i>Plano de Uso de Suelo Proyectado</i>	36
<i>Propuesta de Rutas de Buses</i>	37
<i>Plano de Sentidos de Vías</i>	38
<i>Plano de Equipamiento</i>	39
<i>Propuesta de Zonificación N° 1</i>	40
<i>Propuesta de Zonificación N° 2</i>	41
<i>Propuesta de Zonificación N° 3</i>	42
<i>Propuesta de Zonificación del 2° Nivel</i>	43

<i>Planta de Techos</i>	44
<i>Planta Arquitectónica 1º Nivel</i>	45
<i>Planta Arquitectónica 2º Nivel</i>	43
<i>Fachadas y Cortes</i>	46
<i>Fachadas Laterales</i>	47
<i>Corte Longitudinal</i>	48
<i>Perspectivas</i>	
<i>Detalles Arquitectónicos.</i>	

ETAPA I
PLANTEAMIENTO GENERAL

INTRODUCCIÓN

El estudio realizado se encuentra enfocado al ordenamiento del Sector Comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa, y la propuesta de Anteproyectos de los Mercados Municipales # 1 y # 2 de la misma, con el objetivo de proporcionarle a la población los requerimientos necesarios para satisfacer la demanda de espacios físicos para el desarrollo de las actividades comerciales en el sector en mención.

Para lograr dichos objetivos el trabajo se constituye en un estudio técnico en el que se ha considerado el entorno urbano (la ciudad), como punto general de partida, el Sector comercial Central como una escala intermedia, pero ya dentro de nuestro tema de estudio y el sector mercado (los edificios de los mercados), en escala humana y elemento particular complementario de nuestro estudio; tomando en cuenta también las características físicas de los lugares estudiados, las características socio-económicas de la población demandante, etc. Todo con el fin de obtener un diagnóstico, para evaluar y analizar el estado actual de dicha área. Para luego, con los resultados del análisis, dar las propuestas urbanas (propuesta de uso de suelo, propuesta de transporte, equipamiento, recomendaciones para el tratamiento del centro histórico e imagen urbana del sector comercial central) y arquitectónicas, que solucionen ó satisfagan dichas necesidades.

1.1 ANTECEDENTES Y GENERALIDADES.

Antecedentes

CHALCHUAPA es una de las ciudades que tienen su origen en asentamientos precolombinos, fundada por los pokomames hacia los siglos V o VI de la era cristiana, conquistada por los Pipiles a fines del siglo XV; durante la época colonial las primeras menciones que se tienen de Chalchuapa aparece como una enmienda, ya para 1571 aparece como una de las 85 poblaciones bajo la administración de la ciudad de San Salvador; para 1586, es descrito como uno de los lugares más importantes de la zona, la misma mención es hecha por los cronistas en los años de 1633, 1750, 1773, que son informales y de carácter económico.

En la época colonial el municipio perteneció a la provincia y alcaldía mayor de San Salvador. En 1786, al crearse la intendencia de San Salvador formó parte del partido de Sta. Ana. En 1824 este municipio quedó incluido en el depto. de Sta. Ana que vino a ser uno de los diez municipios que lo integran actualmente.

Generalidades

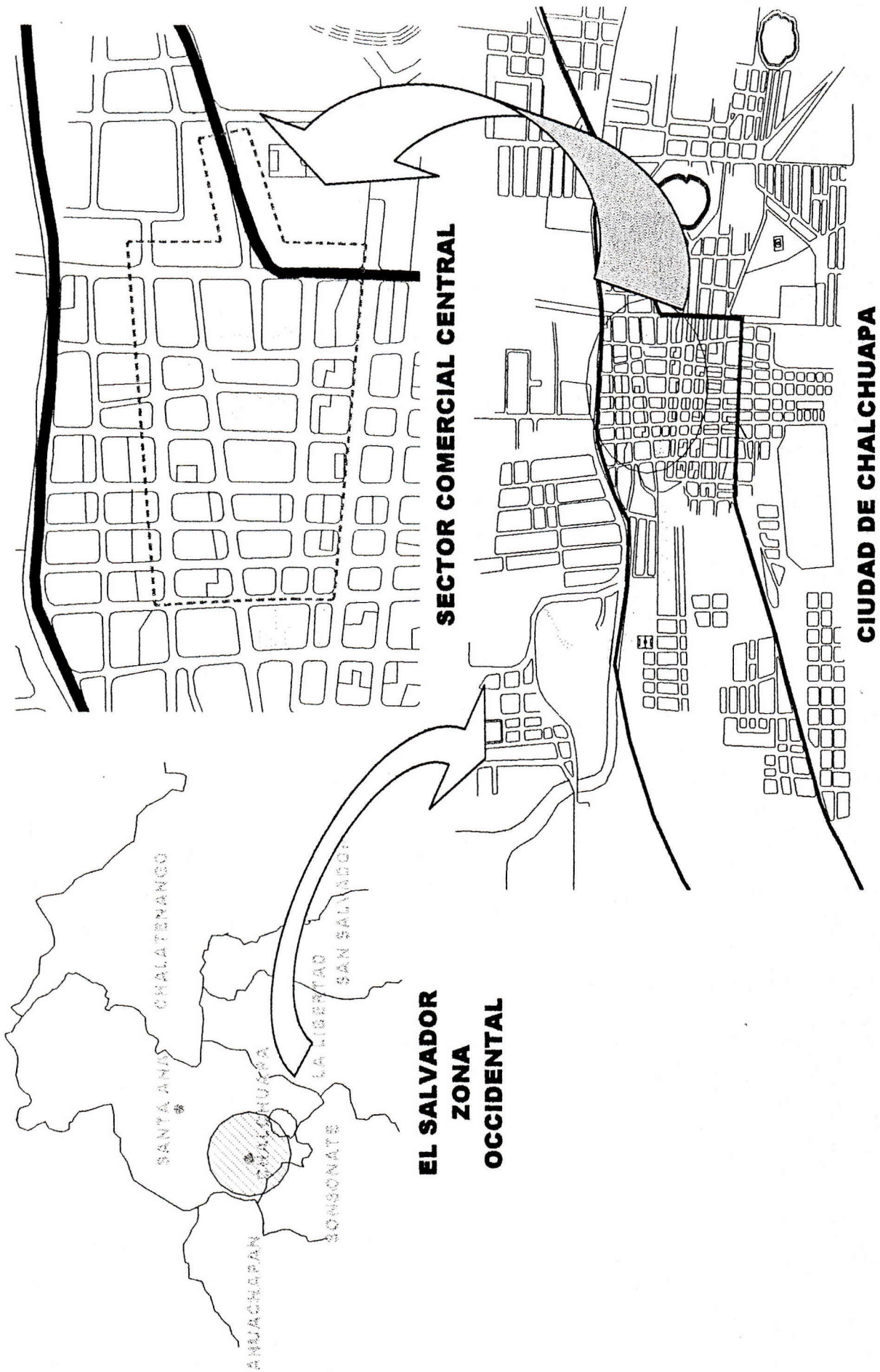
ETIMOLOGÍA

Sobre el significado de la palabra " CHALCHUAPA": Jorge Lardé y Larín aclara: sometida por los Pipiles a fines de siglo XX. En idioma Nahuatl su nombre significa ríos de las jadeitas de chalchu, chalchuit, jadeita (piedra preciosa CHALCHUAPA, es población de origen Pokomame fundada hacia el siglo V o VI D.C. y), y apa, " río".

Físicamente el territorio del municipio se divide en tres zonas: la Septentrional, la Central, y la Meridional; la ciudad de Chalchuapa se asienta en la zona Central; La zona Septentrional, es una zona montañosa en donde se elevan el Volcán Chingo en la línea divisora con Guatemala y los cerros la Olla, los Siete Cerros, el Divisadero, el Pital, Mala Cara, Lajás, Cimarrón, el Caballito, Repondo, Tanque, Jerez, y Sumastepeque; la zona meridional presenta la sierra Apaneca, Matepequec, en donde se levantan los cerros de las Palmas, el Aguila, las Cruces y Ayelo o Mala Cara, los cuales alcanzan alturas de más de 1800m.s.n.m. .

⇒ Los ríos que riegan el municipio son: Guevepa, Pampe o Chalchuapa, el Trapiche, la Magdalena, Tres Ceibas, el Jute, el Jerez, o Chingo, San Cristóbal y Amulunga; existen, además, la laguna de Cuscachapa y la laguna Seca, la precipitación fluvial oscila entre los 1,800mm y 2,400m.m. en este municipio se encuentra la zona arqueológica más rica de la República, en ella sobresale los sitios de: Tazumal, Pampe, el Trapiche, Casa Blanca, y las Victorias.¹

¹“ CHALCHUAPA”.Departamento De Historia. Dirección de investigaciones, Ministerio de Educación.1985.



SECTOR COMERCIAL CENTRAL

CIUDAD DE CHALCHUAPA

**EL SALVADOR
ZONA
OCCIDENTAL**

ESQUEMA DE UBICACION

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

El municipio de Chalchuapa es uno de los más grandes del Dpto. de Santa Ana, tanto en extensión territorial como en población: por lo tanto no ha estado exento de todos los problemas que aquejan a los grandes municipios en la actualidad tales como, el crecimiento desordenado tanto del municipio en general, como de la misma ciudad, siendo aquí donde se pueden visualizar los problemas que dicho crecimiento ha generado, ya que no existe un marco regulatorio o lineamientos de carácter legal ni espacial que puedan ordenar y regular el municipio, sumado a esto el crecimiento no solo a sido espacial sino también poblacional y los recursos para subsanar estas necesidades no han crecido en forma proporcional a las necesidades, esto se agudizó a partir de la década de los 80's, observándose la invasión de las principales vías de circulación peatonal y vehicular, por la insuficiencia de lugares destinados para la ejecución de las actividades comerciales.

1.3 OBJETIVOS

i) Objetivo General:

Elaborar una propuesta de ordenamiento del Sector Comercial Central de la ciudad de Chalchuapa, permitiendo el desarrollo de las actividades de la población del sector, en las mejores condiciones espaciales y funcionales requeridas.

ii) Objetivos Específicos:

- *Elaborar una Propuesta de usos de Suelo para el Sector Comercial Central, logrando la compatibilidad entre las actividades desarrolladas en la ciudad.*
- *Contribuir al desarrollo del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa a través del mejoramiento de la imagen urbana de la Ciudad.*
- *Desarrollar una propuesta arquitectónica para los Mercados Municipales N°1 y N°2 de la ciudad de Chalchuapa.*

1.4 JUSTIFICACIÓN

El crecimiento desordenado y el aumento de población que aquejan al municipio y a la ciudad de Chalchuapa, específicamente al sector Comercial Central y la proliferación de comercio informal han propiciado la invasión de las vías peatonales y vehiculares, afectando la circulación sobre aceras, obligando al peatón a transitar sobre la vía vehicular, poniendo en peligro su seguridad, además de obstaculizar la circulación de vehículos, así mismo perjudica directamente al comercio formal pues se vuelve casi inaccesible por la invasión del sector informal. Las actividades comerciales se desarrollan en un ambiente de inseguridad e insalubridad al igual que otras actividades propias de la ciudad: como por ejemplo la circulación en calles y aceras por la invasión de ventas informales en estas, sumado a esto la inoperancia de los actuales Mercados municipales N°1 y N° 2. La Universidad de El Salvador, como formadora de profesionales, y con un

alto grado de conciencia social contribuye a través de estudios que dan respuestas a estas problemáticas y que sirvan de base para la solución de estos; y además un aporte a la sociedad salvadoreña para su desarrollo.

1.5 LIMITES Y ALCANCES

Límites :

- i) **Geográfico :** La delimitación se circunscribirá a las zonas identificadas como la zona comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa.*
- ii) **Temporal:** El Plan a elaborar se desarrollará en 10 meses calendario.*
- III) **Económicos:** El plan se desarrollará teniendo como limitantes económicos los que pudiera gestionar el Gobierno Municipal y los fondos propios con que cuenta el mismo.*

Alcances :

- i) **La evaluación de la situación actual para la toma de decisiones sobre la base de un diagnóstico del área en estudio.***
- ii) **Replanteo del Uso de Suelo y vialidad del área comercial central de la Ciudad de Chalchuapa.***
- iii) **Anteproyecto de Mercado N° 1 y Mercado N° 2***
 - 1. **Plantas arquitectónicas***
 - 2. **Elevaciones***

3. *Perspectivas de detalles arquitectónicos*

4. *Maqueta de Propuesta*

5. *Presupuesto estimado de Propuesta*

1.6 METODOLOGIA

El trabajo ha desarrollar se realizará en cuatro grandes etapas:

- a) Etapa I: Planteamiento general*
- b) Etapa II: Diagnóstico*
- c) Etapa III: Conceptual*
- d) Etapa IV: Propuestas Urbana y Arquitectónica.*

En la etapa I se ubican los antecedentes y causas del problema a abordar en el Municipio de Chalchuapa, se establecen algunos aspectos que regirán el desarrollo del trabajo y hasta dónde se pretende llegar, así mismo se definen algunos términos que se emplearán en el trabajo.

La etapa II es la parte del trabajo en la que se realizará un inventario, análisis y evaluación de todos los aspectos que involucra la problemática planteada en el sector comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa, para ello el diagnóstico se dividirá en tres partes:

- i) Diagnóstico dela Ciudad.*
- ii) Diagnóstico de Sector comercial Central.*
- iii) Diagnóstico del Sector Mercado.*

El diagnóstico de la ciudad nos servirá para evaluar la ubicación del sistema de Mercados y tener una visión general del problema en el ámbito urbano.

El diagnóstico del sector comercial central nos servirá para abordar el tema directamente ya que es aquí donde se desarrolla el problema y convergen una serie de factores como son la vialidad, la invasión de las vías peatonales y vehiculares, el uso de suelo, la densidad poblacional, la falta de infraestructura etc.

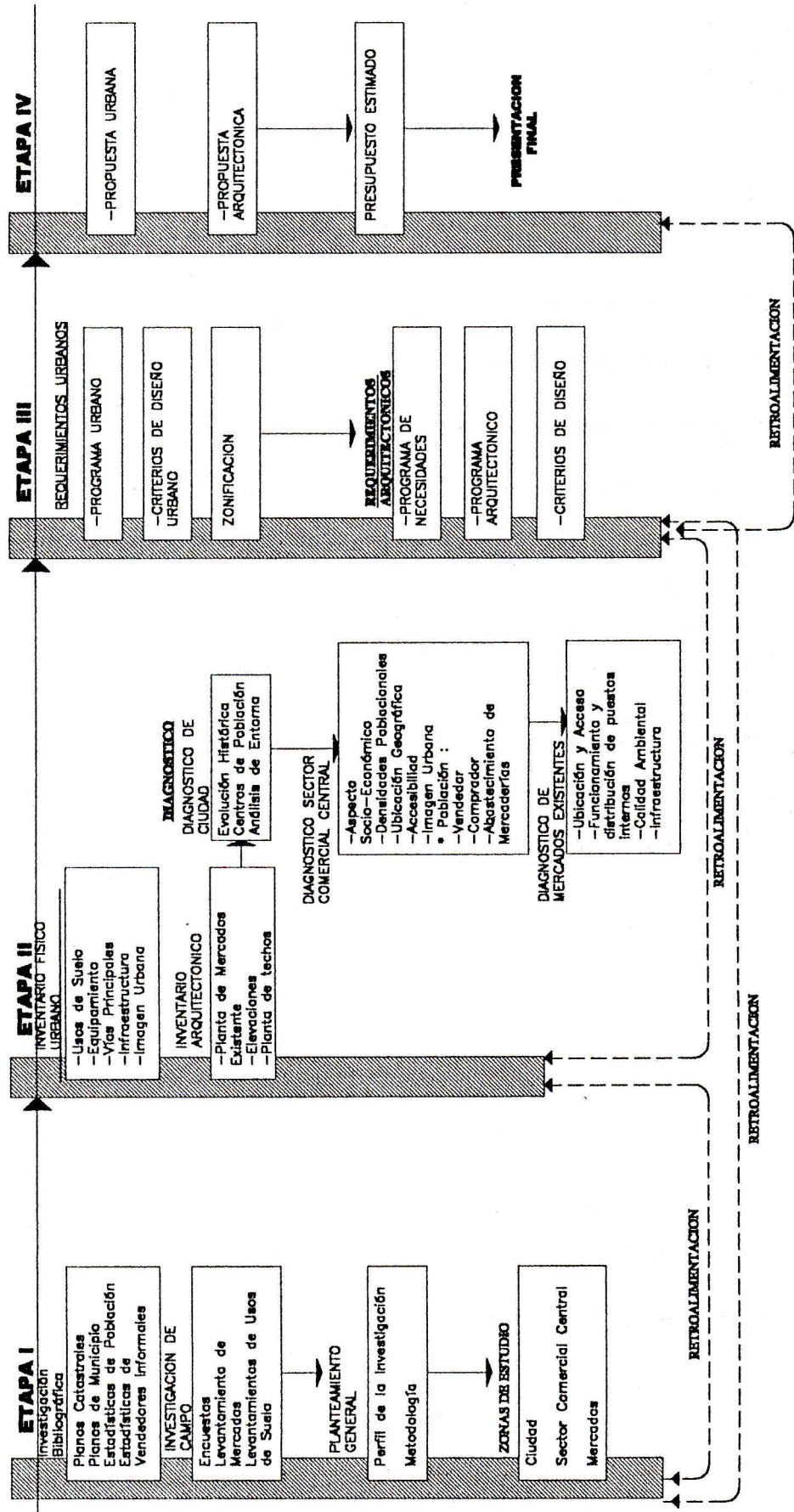
El diagnóstico de Mercados existentes, es otro de los aspectos importantes en el análisis y evaluación del problema, pues de estos proviene una buena parte de la problemática como es la insuficiencia de las instalaciones a la demanda de la población.

Se pretende de esta manera abordar el problema desde lo general a lo específico, desde el área de la Ciudad, hasta el sector central, y como parte de ella los Mercados.

En la III etapa se plantearán los programas de necesidades urbanas y arquitectónicas para luego plantear los programas urbanos y arquitectónicos y llegar a criterios de diseños, para conformar con ellos un concepto teórico de lo que se pretende hacer en el sector Comercial Central de Chalchuapa.

La etapa IV es la operativa en la que se plantean las propuestas urbanas y arquitectónicas que serán una respuesta al problema planteado.

METODOLOGIA



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO: PROF. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUPA

CONTENIDO: METODOLOGIA

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

ESCALA: SIN ESCALA

FECHA: 14/05/2000

1.7 CONCEPTOS BASICOS.

Municipio : *Es la Unidad Político Administrativa primaria dentro de la organización del estado, establecida en un territorio determinado que le es propio, organizado bajo un ordenamiento jurídico que garantiza la participación popular en la formación y conducción de la sociedad local, con autonomía para darse su propio gobierno.*

Ciudad : *Es el espacio continuo ocupado por un aglomerado humano considerable, denso y permanente, cuya evolución y estructura física, social y económica, está determinada por el medio físico, su desarrollo tecnológico, por sus modos de producción y el status urbano de sus habitantes.*

Equipamiento Urbano: *Es el sistema complejo heterogéneo donde las personas satisfacen y desempeñan sus actividades.*

Comercio: *Es la actividad en la cual se intercambian artículos requeridos por la necesidad y el gusto del COMPRADOR, existen también servicios que proporciona al público la satisfacción de una necesidad aunque no se reciba un bien, estos caen dentro de la categoría de comercio.*

Establecimiento Comercial: Lugar donde las personas naturales y jurídicas, realizan con fines de lucro y como actividad principal la transferencia de bienes muebles adquiridos en propiedad o en consignación y que son vendidos en el mismo estado en que fueron comprados o cuyos recursos y actividades están orientados para prestar cualquier clase de servicio, tales como, alimentos, alojamientos, diversión, recreación, etc.

Distrito Comercial Central: Es aquel que posee además de artículos de primera necesidad, otros como Mercados, farmacias, cantinas, panaderías, salas de belleza, artículos ligeros (prendas de vestir) y artículos pesados (ferreterías, almacenes), también se prestan servicios preferenciales e institucionales.

Oferta: Es la presentación de bienes y servicios en general en solicitud de venta.

Demanda: Es la necesidad manifiesta de bienes y servicios, que la población puede adquirir.

Mercado: Espacio donde la población compra y vende todo tipo de artículos de primera necesidad, bajo la administración de la Alcaldía.

Sistema de Mercados: Es el conjunto de Mercados que racionalmente ordenados entre sí, contribuyen a realizar la actividad de compraventa de artículos ó bienes,

Vendedor fijo en el interior del mercado: Es aquel que alquila un puesto fijo o permanente en el interior del mercado y que aparece en los libros contables de la administración, pagando diariamente los impuestos respectivos y asiste a diario al mismo.

Vendedor fijo en el exterior del mercado: Vendedor que se instala en forma continua en un mismo sitio, en aceras, calles, parques, plazas, etc.

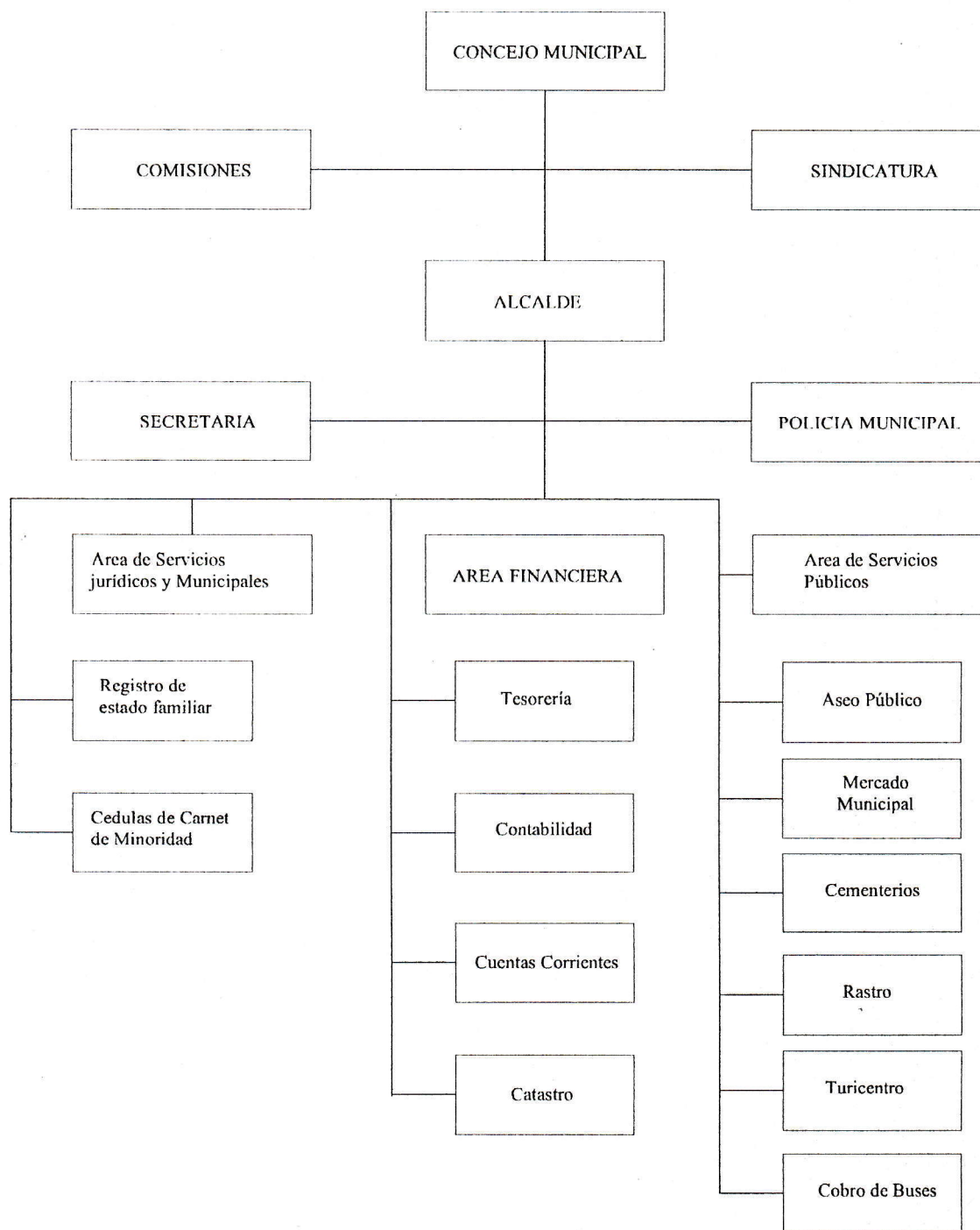
1.8 MARCO INSTITUCIONAL.

El municipio de Chalchuapa, cuenta con un gobierno local, autónomo en sus decisiones y políticas a implementar en el Municipio, a pesar de ello debe actuar dentro del marco de leyes de 1ª jerarquía como lo es la Constitución de la República. La Alcaldía Municipal es la máxima autoridad en el ámbito local, esta dicta las normas, y las diversas políticas a implementar en el municipio, es administradora de los bienes públicos (administración de Mercados, Cementerio, Rastro, Áreas verdes y Parques, etc.).

La alcaldía cumple sus funciones a través de un Alcalde y su Consejo Municipal (Ver Organigrama) los cuales son los encargados de velar por el desarrollo del Municipio. Por lo tanto las propuestas en el ámbito urbano, como usos de suelo, uso de vías vehiculares y peatonales que se obtendrán en este estudio, estarán apegadas a las normas vigentes en el Municipio y también si es necesario se usarán algunas reglamentaciones como complemento de algunas propuestas de ordenamiento para su funcionamiento o se recomendará la posibilidad de reformas de algunas normativas.

Así también los Anteproyectos de los Mercados Municipales, se enmarcaran dentro de las reglamentaciones de la Administración de Mercados Municipales, pero esto no impide la posibilidad de recomendar la modificación de estas normas para lograr una Propuesta integral, tanto físicamente como jurídicamente para implementación y funcionamiento de las propuestas.

ORGANIGRAMA DE ALCALDIA DE CHALCHUAPA



1.9 DETERMINACIÓN DE ZONAS DE ESTUDIO.

Para estudiar, evaluar y obtener resultados que nos sirvan de base para la toma de decisiones, se ha dividido el área de estudio en zonas que nos permite analizar más a fondo sus variables, y obtener al final resultados del conjunto en general.

La determinación de estas zonas se hará a partir de un entorno urbano, hacia un entorno arquitectónico, desmembrando así la problemática en tres partes, que ayudaran a obtener una mejor comprensión del problema tratado, y servirá como una estrategia a seguir para el estudio y análisis del mismo (fase operativa), y las propuestas se realizarán para cada sector respectivamente.

ZONAS A ESTUDIAR:

- ↳ CIUDAD
- ↳ SECTOR COMERCIAL CENTRAL

- ↳ MERCADOS

Crterios para determinar la ciudad.

Para la determinación de la ciudad como área de estudio se tomaran los siguientes criterios:

Limites naturales: *Los cuales delimitan o restringen el crecimiento de la ciudad en ciertos sectores de la misma, estos pueden ser depresiones del terreno tales como: montañas, volcanes, lomas, colinas, quebradas, ríos, etc.*

Limites municipales: se tomaran los límites municipales por dos razones. La primera es por la ubicación geográfica de la ciudad en el municipio, la cual colinda también con otros municipios (ver plano de ciudad y municipios aledaños) y la segunda es que no existe un límite real establecido por la municipalidad y que rijan a la ciudad en este sentido.

Criterios para delimitar el Sector Comercial Central:

- **Limites históricos son:** los delimitados a partir de la evolución histórica del sector comercial y sus tendencias de crecimiento.
- **Limites sociales:** Son aquellos que la población en general toma en ciertos sectores, a los cuales puede llamar con uno u otro nombre genérico.
- **Limites físicos:** Son los límites reales en los cuales está circunscrita el área en estudio, los cuales se delimitan por el uso de suelo existente en el lugar.

Criterios para determinar el Sector Mercado.

- **Limites sociales:** Son aquellos que la población en general toma en ciertos sectores, a partir de un límite físico, en este caso el Mercado Municipal, al cual la población define el "Mercado" no solo la infraestructura sino también todo el sector ocupado para esta actividad.
- **Limites físicos:** serán aquellos en los cuales se encierran las actividades comerciales propias del mercado específicamente el edificio destinado para tal función.



ETAPA II
DIAGNOSTICO
URBANO-ARQUITECTONICO



**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

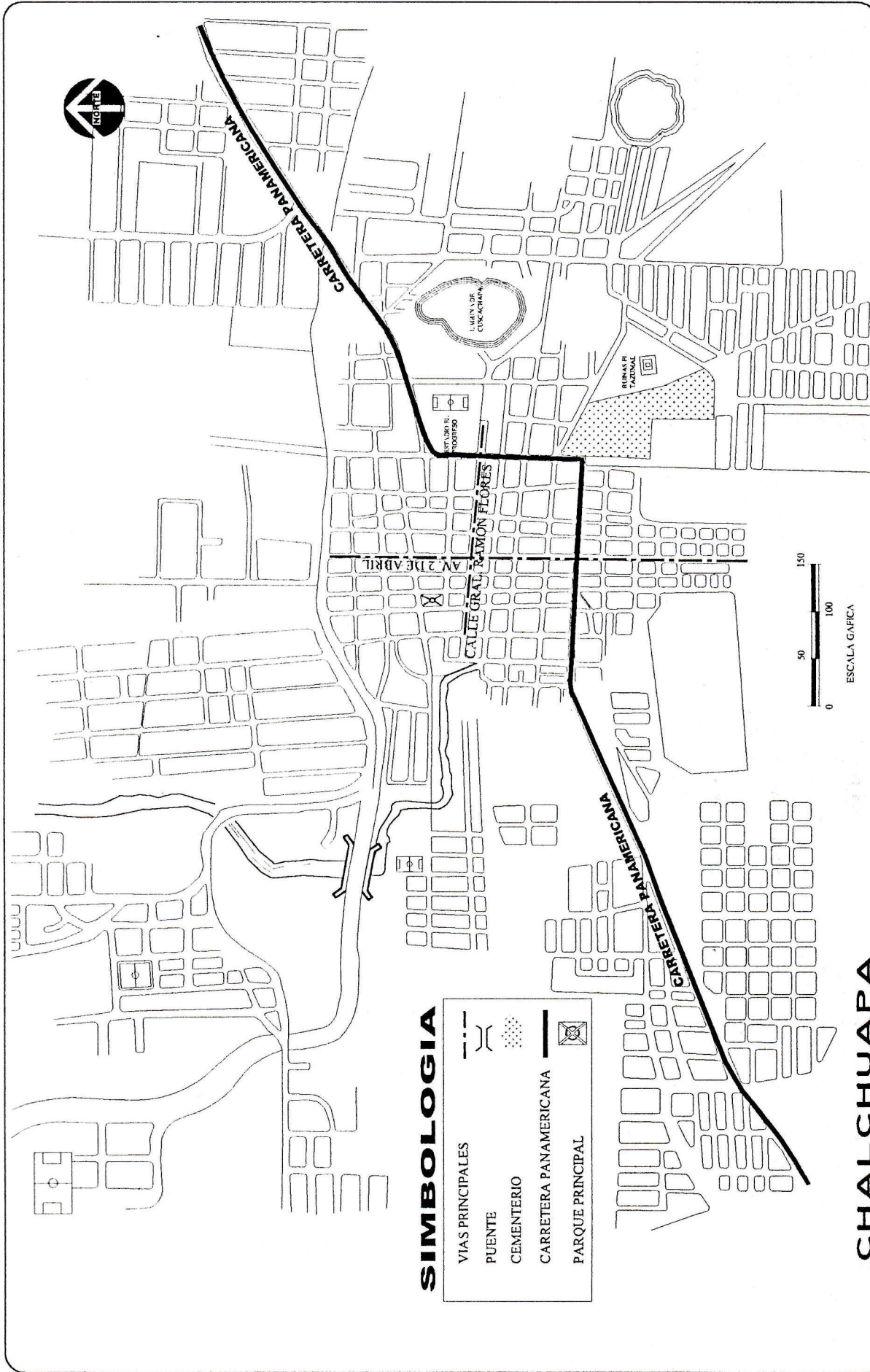
PROYECTO
PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO
UBICACION GEOGRAFICA Y ENTORNO # 1

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

ESCALA
Sin Escala
FECHA
14/05/2000

PLANO
#1



SIMBOLOGIA

VIAS PRINCIPALES	
PUENTE	
CEMENTERIO	
CARRETERA PANAMERICANA	
PARQUE PRINCIPAL	

CHALCHUAPA

S E C T O R C I U D A D

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO Prop. DE ORDEÑAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUAPA

CONTENIDO

SECTOR CIUDAD

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

ESCALA SIN ESCALA
FECHA 14/ABRIL/2008

2.1 DIAGNOSTICO FISICO DE LA CIUDAD.

2.1.1 Ubicación geográfica:

El municipio de Chalchuapa pertenece al departamento de Santa Ana, se encuentra delimitado por factores naturales y límites políticos. Al norte se encuentra delimitado por el río Pampe el cual además de ser un límite natural, constituye un límite Municipal, al sur su límite natural es la loma El Calvario. Al poniente el límite departamental entre Ahuachapán y Santa Ana se convierte en el municipal y al Oriente el límite es meramente político (ver plano # 1 y # 2).

Nuestro "sector ciudad" se encuentra dentro de estos límites e incluye toda la zona que se considera ciudad.

2.1.2 Análisis de Entorno:

La ciudad de Chalchuapa se encuentra ubicada en un punto muy importante de la zona occidental del País, ya que se asienta en la intersección de los departamentos vecinos definido este como Santa Ana, Ahuachapán y Sonsonate; y su entorno más distante pero muy importante como lo es la República de Guatemala (ver plano # 1), hacen de este Municipio uno de los más importantes de Santa Ana en el aspecto comercial y turístico.

a) Aspecto Geográfico: Su ubicación, el Municipio se encuentra situado casi en los límites de los departamentos fronterizos de la zona Occidental (Santa Ana, Ahuachapán), por lo tanto las diferentes fronteras con Guatemala se encuentran

a igual distancia de recorrido, convirtiéndolo en un Municipio de conector y distribuidor de rutas, aunque no el único, pero si posee una vía importante como lo es la carretera Panamericana (CA-1) que atraviesa el municipio de Oriente a Poniente, pasando por el casco Histórico de la Ciudad y conduciendo hacia Ahuachapán,

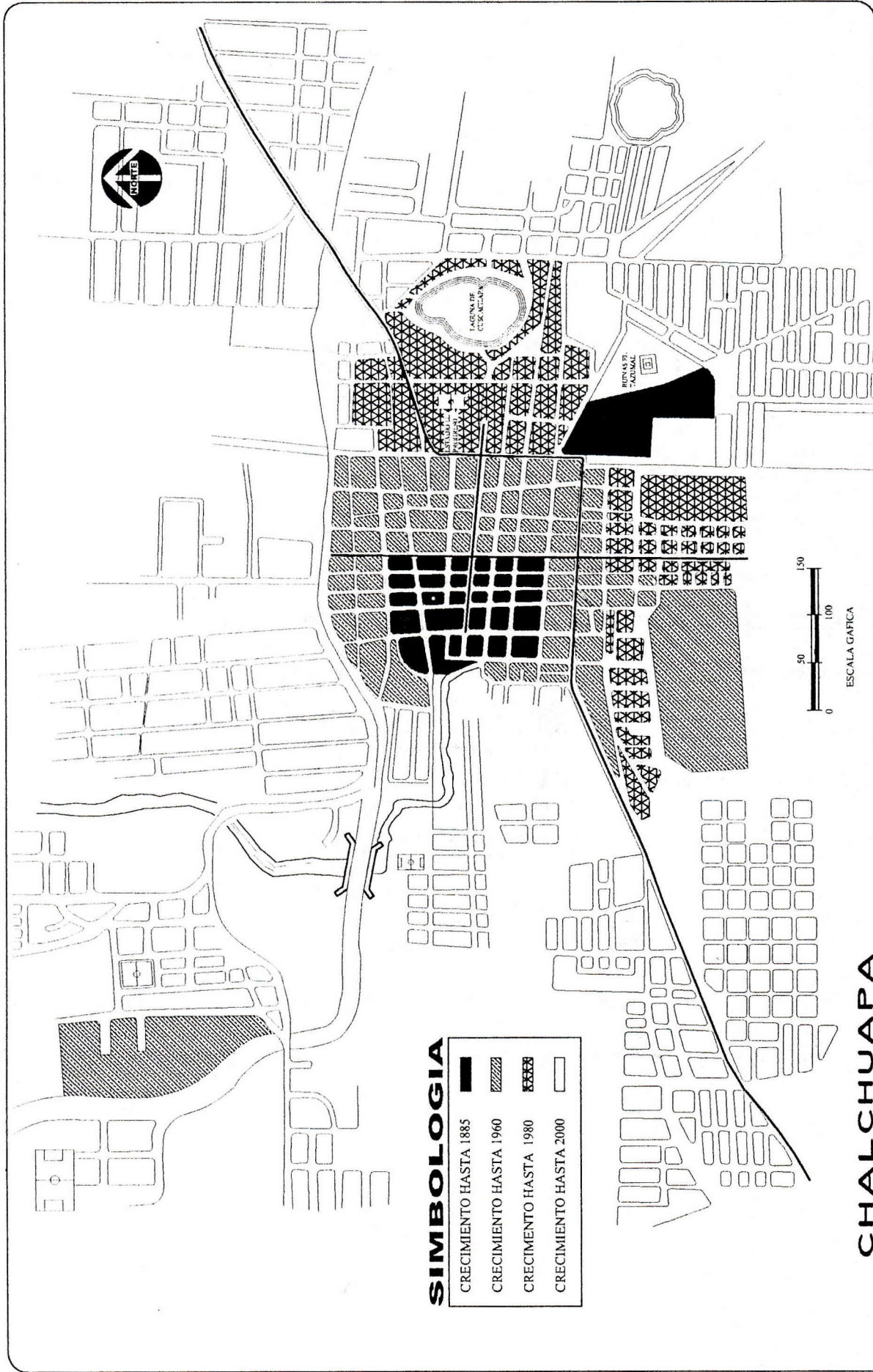
- b) **Aspecto Económico:** Este aspecto es complemento del geográfico, ya que siendo un Municipio cafetalero, su actividad económica principal es el comercio de productos de primera necesidad de carácter agrícola, este comercio se ve favorecido por el tipo de vías vehiculares que pasan por el municipio, ya que estas favorecen el traslado de producto(cereales). La existencia de Beneficios(Beneficio Tazumal, Beneficio INCAFE), ingenios Azucareros, áreas de cultivos en el Norte del Municipio (Cuscachapa, Venecia 77, la Mica, El Monó), y su cercanía a la ciudad, convierte el municipio en un sector importante en la economía de la zona.*
- c) **Aspecto Turístico:** En el Municipio se encuentra uno de los centros turísticos y culturales más importantes del país: Las Ruinas del Tazumal, el cual posee un valor turístico a nivel nacional, así mismo la importancia en la zona occidental es trascendental para el comercio y turismo en ciertos sectores de chalchuapa, su ubicación a pocas cuadradas del centro histórico de la ciudad lo provee de todos los requerimientos necesarios para el desarrollo de turismo(Comedores, Restaurantes, alojamiento). Este centro turístico cultural es privilegiado con una*

accesibilidad por la carretera panamericana donde circulan las rutas de buses inter departamentales.

La influencia de este turismo no es evidente en el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, limitándose el movimiento turístico en la zona sur este de la ciudad, a pesar de ello el sector comercial central podría aprovechar este movimiento turístico para incrementar el comercio en el centro a través de atractivos comerciales o también turísticos que incentiven a los turistas que visitan las ruinas del Tazumal a ingresar al centro histórico.

2.1.3 Evolución Histórica de la Ciudad.

La evolución histórica de la ciudad, es un punto importante, ya que este nos dará las bases para definir su tendencia de crecimiento. , a continuación se hace una revisión histórica de ella: CALCHUAPA aparece en 1773 con el título de pueblo y como cabecera de curato, contando con diecinueve haciendas, valles y sitios(no se detallan en la referencia bibliográfica cuantos eran valles haciendas, etc. De los diecinueve sitios mencionados), siendo esta la última descripción del estado físico del lugar, con esta organización descrita ya se había articulado lo que es hoy el municipio ya que las diecinueve locaciones arriba mencionadas conforman los 20 cantones que posee el municipio en la actualidad. Para 1859 obtiene el título de Villa; en 1878 la articulación de la ciudad se dividía en cuatro barrios, los cuales son: Barrio Santa Cruz, barrio Las Animas, barrio San Sebastián, y barrio Apaneca. Hasta 1960 la ciudad no había sufrido grandes cambios ya que su crecimiento no había sido mucho. A partir de este año el crecimiento se hizo constante acelerándose a partir de 1980 el cual ha sido en escala ascendente hacia los cuatro puntos cardinales, siendo este limitado solamente por los accidentes topográficos que circundan la planicie, en la cual se asienta la ciudad, tales como ríos y cerros. (Ver plano # 3).



SIMBOLOGIA

- CRECIMIENTO HASTA 1885
- ▨ CRECIMIENTO HASTA 1960
- ▤ CRECIMIENTO HASTA 1980
- CRECIMIENTO HASTA 2000

CHALCHUAPA

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CUIDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO
EVOLUCION HISTORICA DE CIUDAD

PRESENTA
Br. Carlos Moran Moran
Br. Moisés V. Rodriguez

ESCALA
SIN ESCALA
FECHA
4/ABRIL/2000

2.1.3.1 Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Chalchuapa.

El objeto de esta parte, es establecer los límites que tiene el centro histórico de la ciudad de Chalchuapa, para identificar si este se intercala o forma parte del sector comercial central de la misma ciudad y tomar los criterios correspondientes para tratar edificaciones que pertenecen al centro histórico y proteger estas edificaciones si las hubiera e integrarlas a la propuesta urbana-arquitectónica que se realizará, para reordenar el sector en estudio. Ya que no existe un límite establecido por CONCULTURA; se tomarán algunas normas ó criterios utilizados por esta para delimitar el Centro Histórico de la Ciudad de Chalchuapa.

Criterios generales para la identificación y delimitación del centro histórico.

Los criterios aquí expuestos se utilizarán para identificar inmuebles que puedan tener valor arquitectónico y/o valor histórico y así, se delimitará un área geográfica donde exista concentración de edificaciones que cumplan con estos criterios se establecerá como el centro histórico de la ciudad de Chalchuapa.

i) Valor Arquitectónico.

Singularidad de estilo: Inmueble que rompe con la uniformidad de su entorno sin perder las características propias del contexto urbano.

Detalles arquitectónicos: Elementos arquitectónicos de un determinado inmueble representando su máxima expresión.

ii) Valor Histórico.

Periodo de construcción: Fecha de construcción del inmueble.

Por un hecho histórico ó cultural: Inmueble donde se ha llevado a cabo un acontecimiento histórico ó cultural que haya tenido trascendencia para el lugar.

Por haber sido habitada por una personalidad: Inmueble donde nació ó habitó una personalidad ilustre de la ciudad ó del país.

iii) Valor Monumental.

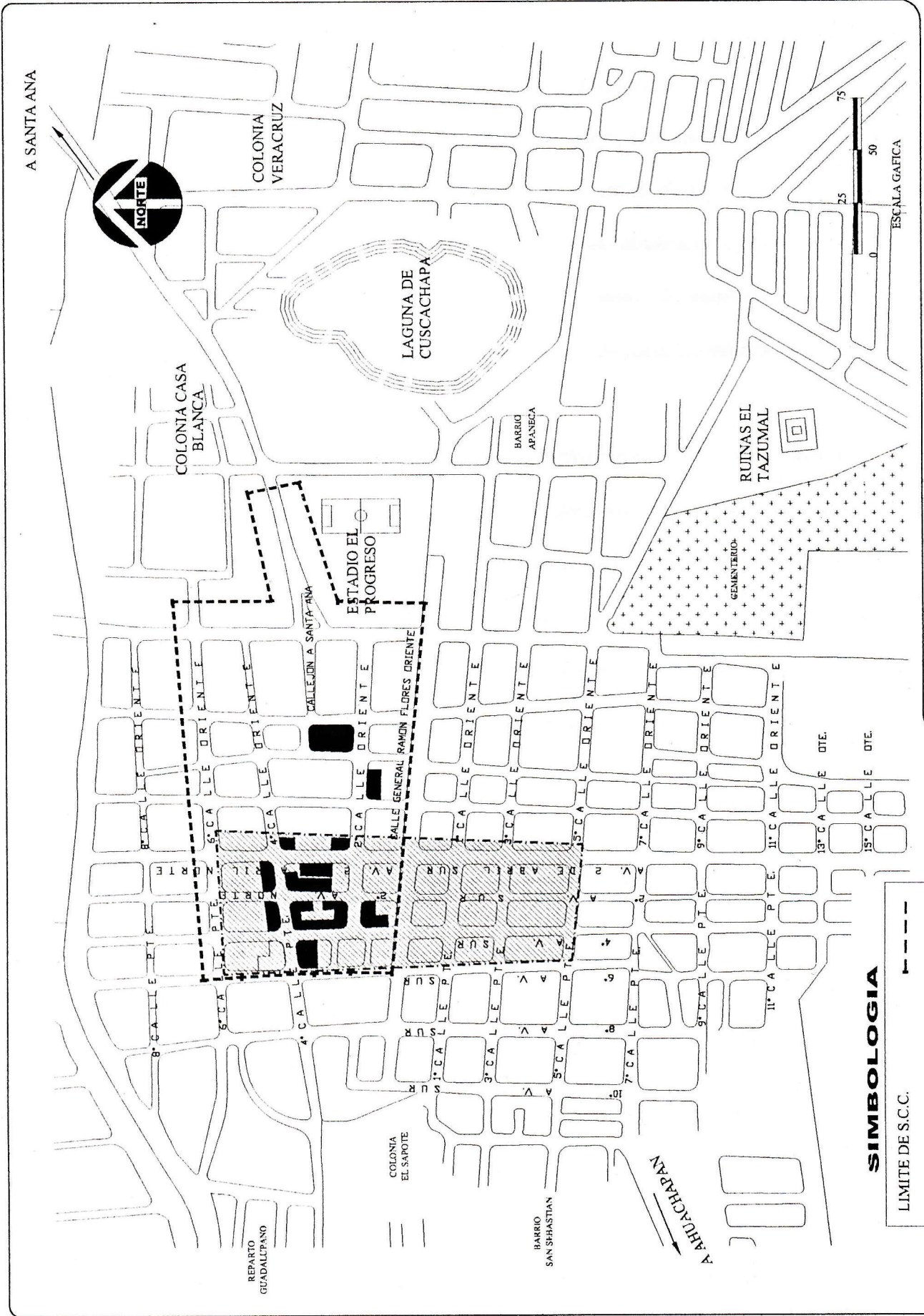
Este se refiere a los inmuebles que ya sea por su carácter estético ó su vinculo con la historia social, política, económica y religiosa hayan adquirido con el tiempo un significado cultural.

Definición de los límites del centro histórico de la ciudad Chalchuapa.

Unos de los criterios determinantes para lograr identificar y delimitar el Centro Histórico de la ciudad de Chalchuapa, es el de valor arquitectónico donde se puede observar la uniformidad de estilo en sus fachadas por medio de los materiales tales como: adobe, hierro, madera, teja; en los detalles constructivos y arquitectónicos como los siguientes: altura de las paredes, puertas, columnas, vanos, cornisas, balcones, línea de construcción.

Para identificar dicha zona se realizó un inventario general del área establecida en la etapa de evolución de la ciudad, en el periodo que comprende 1885-1920, que posee un área de treinta manzanas, donde existen concentraciones de este tipo de inmuebles, pero no todas las manzanas poseen construcciones de la época arriba establecida sino que son

tramos de estas donde aún queda este tipo de edificaciones. El estilo identificado en la zona de estudio es post-independentista que abarca el periodo de finales de 1800 y principios de 1900, en el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa se encuentran circunscritas diez manzanas del centro histórico de la misma, donde existen treinta y cinco edificaciones que poseen valor arquitectónico y que aún pueden de alguna forma rescatarse (ver plano # 4).



SIMBOLOGIA

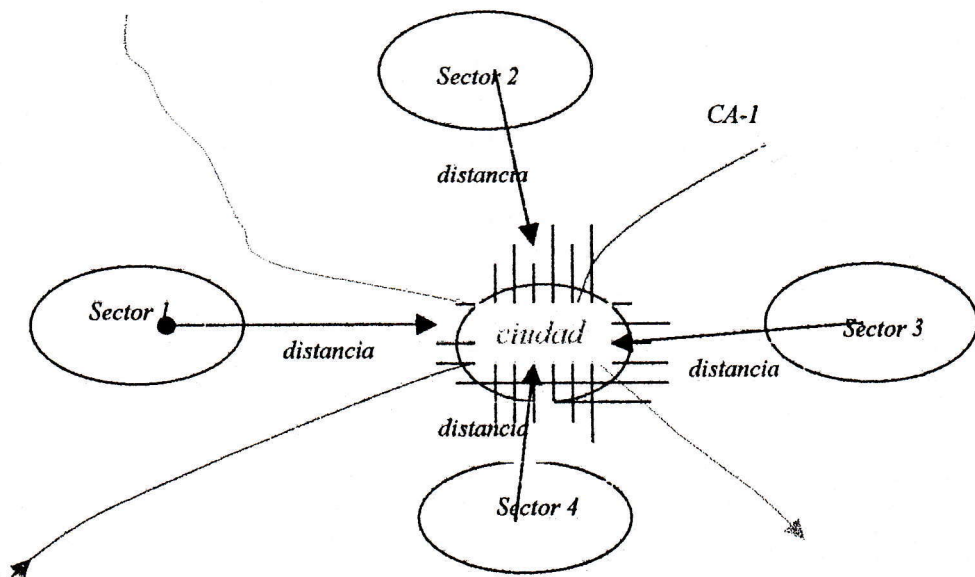
- LIMITE DE S.C.C.
- - - LIMITE CENTRO HISTORICO
- ▨ EDIFICACIONES VALOR HISTORICO/ARQUITECTONICO

2.1.4 Centros de Población

2.1.4.1 Identificación de Sectores de Población.

Para un mejor estudio, la ciudad se dividirá por sectores, esto con el objetivo de determinar centros de población que nos sirvan de base para la toma de decisiones en aspectos urbanos. El crecimiento de la ciudad no ha seguido una tendencia definida o un patrón determinado, sino más bien, ha surgido en diferentes puntos del municipio focos de crecimiento que han producido sectores de población. Se identificarán estos sectores de población a continuación.

- i) *Por límites físicos: Uno de los criterios para definir los sectores de población es de carácter espacial, dentro del municipio existen jerarquías de vías que son planteadas más adelante, pero que comunican poblaciones distantes (en escala de ciudad), hasta el centro Comercial Central (ver plano de Sectores) y dividen físicamente al municipio en 4 sectores.*
- ii) *El recorrido en distancia que hace la población para llegar al sector comercial Central.*



Sector N°1: Ubicado al norte de la carretera panamericana entre la calle al cantón el Coco y cantón Galeano, siendo parte de este el Barrio Santa Cruz y el Reparto Guadalupano.

Sector N°2: Ubicado también al norte de la carretera panamericana, entre la calle al cantón Galeano y la carretera a Santa Ana (CA-1), Colonia Los Olivos, Colonia Pampe, Lotificación Casa Blanca y Lotificación el Progreso.

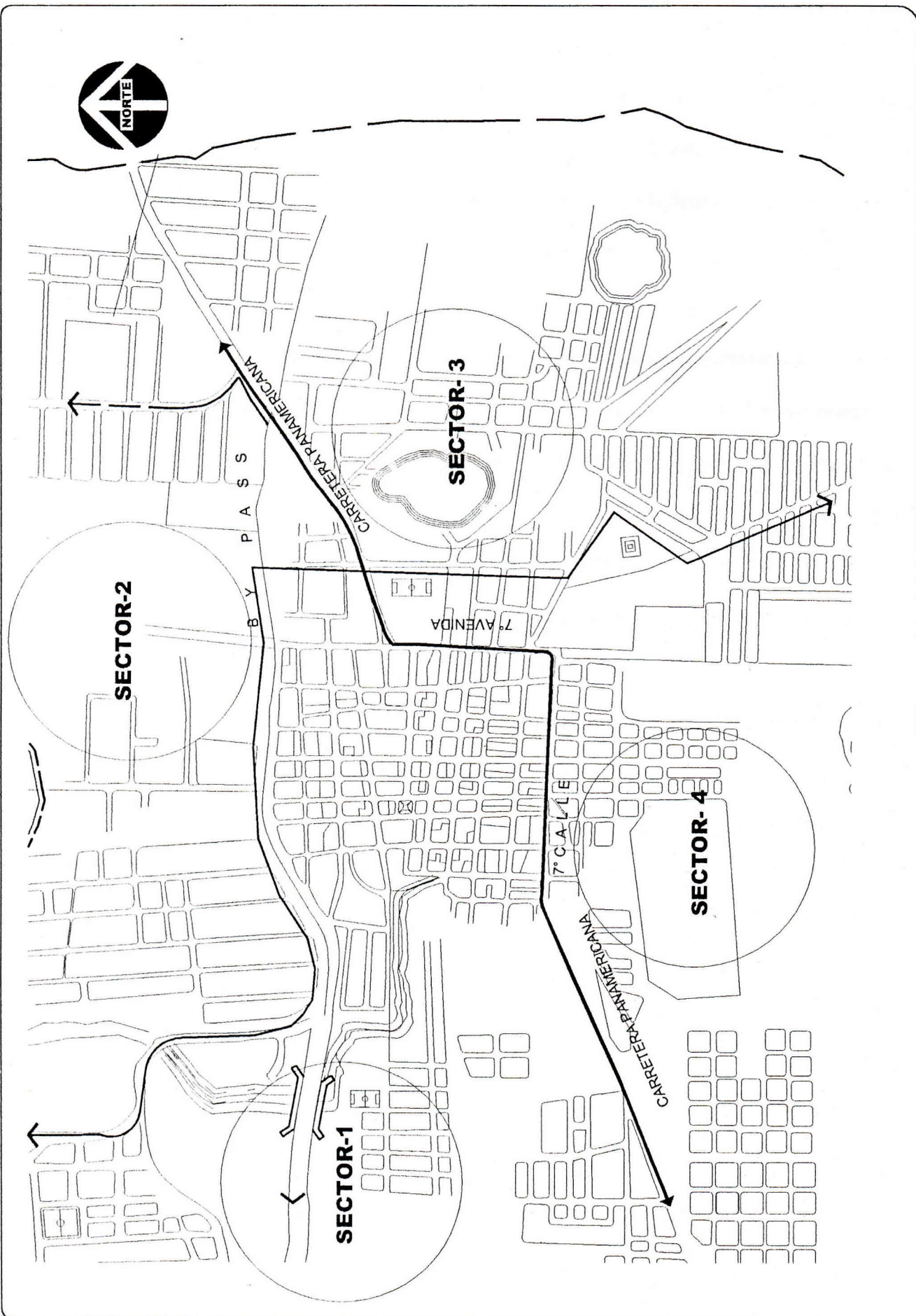
Sector N° 3: Ubicado al sur de la carretera panamericana, entre esta y la calle al Municipio de San Sebastián Salitrillo, Colonia Santa Emilia, Colonia Laguna Seca y lotificación la Joyita.

Sector N° 4: Ubicado al sur de la carretera panamericana y la calle al Municipio de San Sebastián Salitrillo. Lotificación las Flores y Lotificación el Paraíso. (ver plano # 5).

2.1.4.2 Densidad poblacional por sector.

Chalchuapa cuenta actualmente con una extensión territorial de 72, 936 Ha. con una población de 25, 545 habitantes y 6,243 viviendas², lo que hace una densidad de 4.09 ha/viv. Y una densidad poblacional de 440 ha / km². para todo el municipio. La determinación de densidades se ha hecho en base a un aproximado de los valores reales, optando por la densidad que predomina en el lugar, ya que las concentraciones de población cambia²n en áreas pequeñas de terreno.

² Datos tomado del último Censo de Población y Vivienda 1992,



SECTOR-2

SECTOR-3

SECTOR-4

SECTOR-1

CARRETERA PANAMERICANA

7° AVENIDA

7° CALLE

CARRETERA PANAMERICANA

B Y P A S S

2.1.5 SISTEMA VIAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUAPA.

El sistema vial de la ciudad de Chalchuapa (rutas y sentidos de vías) no es el más apropiado para la circulación del parque vehicular, siendo este el generador de problemas en algunos sectores de la ciudad. El sistema vial puede clasificarse en tres categorías como lo son: vías primarias, vías secundarias y vías terciarias.

Vías primarias.

Estas son las que tienen como función principal la de comunicar a la ciudad ó al municipio con otros municipios y ciudades, Chalchuapa cuenta con dos vías principales que la cruzan de nor-oriente a sur-poniente, siendo esta la carretera panamericana la cual se bifurca al entrar a la ciudad y se unen nuevamente al salir de ella(ver plano # 6), a continuación se presentan los nombres de estas: La 7ª calle en el sur de la ciudad, la 7ª avenida en el oriente de la ciudad, el " by pass" en el norte el cual comienza al entrar a la ciudad, (Sta Ana- Chalchuapa) y termina al salir de la ciudad en el sur-oriente(Chalchuapa- Ahuachapan), complementándose esto con el ancho del rodaje y el material del cual esta hecho el recubrimiento de las mismas, el rodaje de la calle panamericana es de 15.00mts. y el resto de 6.00mts., el recubrimiento de todas las vías es de asfalto.

Vías secundarias.

Estas son las que utiliza la ciudad y que emplean los ciudadanos para desplazarse a los lugares principales de la ciudad(alcaldía, mercado, áreas de recreo, etc.) ó comunican con distintas partes del municipio, estas vías son: Av. 2 de Abril, Calle Gral. Ramón Flores

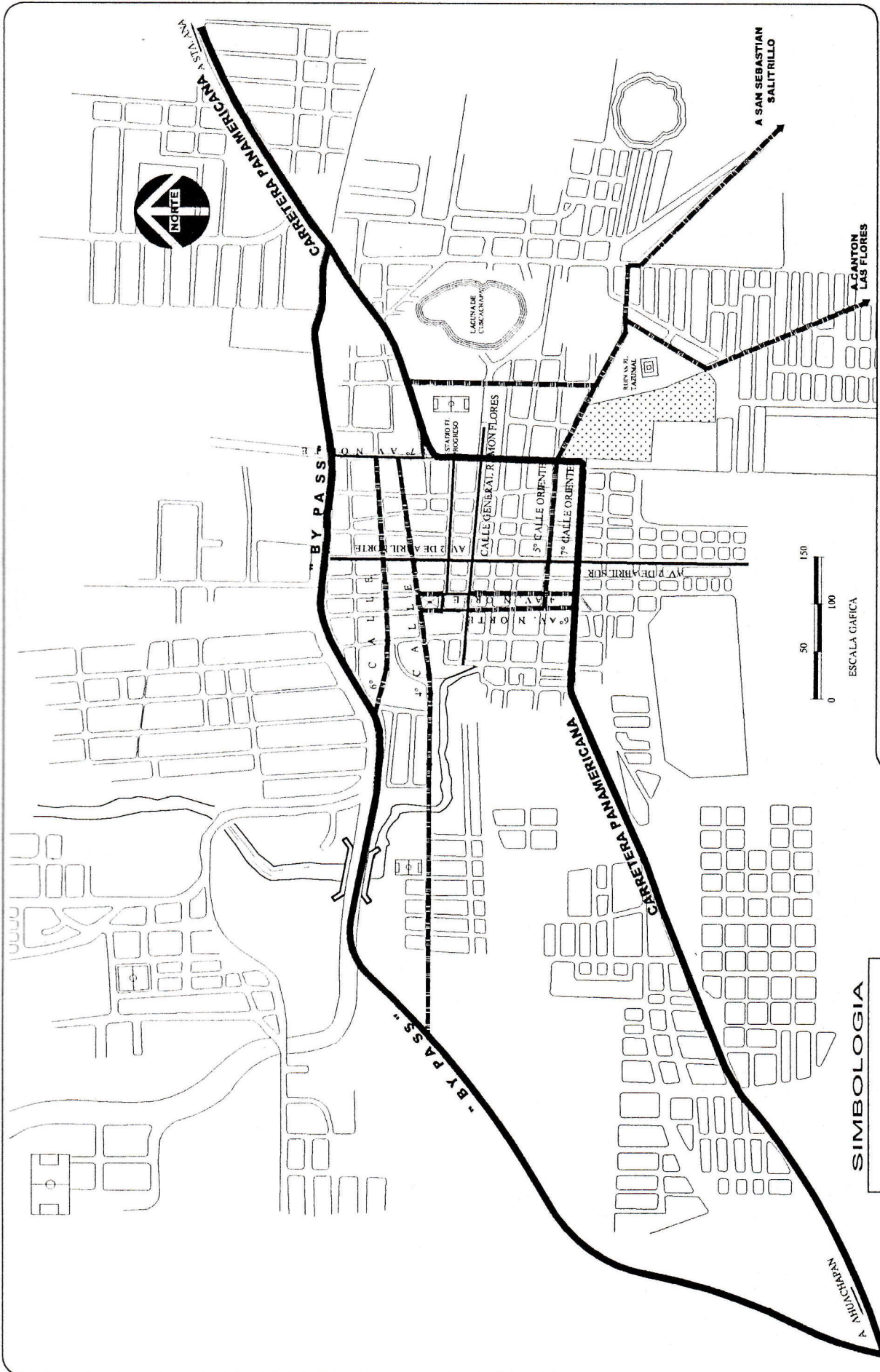
en el centro de la ciudad; La 2ª calle, la 4ª calle, la 6ª calle y la 6ª avenida, esto en el sector comercial central, así como, la 5ª calle, la 11ª avenida en el sur y el oriente de la ciudad respectivamente.

Vías terciarias.

En esta clasificación entran el resto de vías de la ciudad y que sirven para circular dentro de la misma.

Recubrimiento ó tratamiento del sistema vial.

La ciudad de Chalchuapa ha sido objeto en los últimos años de un plan de mantenimiento y renovación de la infraestructura de la ciudad y el sistema vial no a sido la excepción, por lo que sus calles se han sometido a un plan de mejoramiento, el cual abarca el ensanchamiento de las vías, la dotación de drenajes(canaletas y tragantes) y el recubrimiento del área de rodaje, esto último se ha hecho con diferentes materiales(asfalto, adoquín, concreteado) dejando partes sin tratar, esto en las nuevas zonas de la ciudad. Por lo que se puede decir que el estado del sistema vial se encuentra en un 70% en buena condición en lo que a esta parte se refiere.



SIMBOLOGIA

VIAS PRIMARIAS	
VIAS SECUNDARIAS	
VIAS TERCARIAS	

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

PROYECTO: PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CALCHUHA
 CONTENIDO: PLANO DE JERARQUIA DE VIAS

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

ESCALA
 SIN ESCALA
 FECHA
 4/ABRIL/2000

2.2 DIAGNOSTICO DEL SECTOR COMERCIAL CENTRAL

2.2.1. Ubicación Geográfica y Generalidades

El sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa se encuentra ubicado en los límites físicos siguientes:

- *Al norte con la 6ª calle Oriente*
- *Al sur con la calle General Ramón Flores Oriente*
- *Al Este con la 7ª Avenida Norte y la Autopista a Santa Ana*
- *Al Oeste con la Avenida Juan Pablo II (4ª Av. Norte).*

El sector Comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa cuenta con una extensión aproximada, tomando como referencia los límites expuestos anteriormente de 20.27 hectáreas; distribuidas en 29 Manzanas, con un fraccionamiento de 516 lotes individuales cuya área varía desde los 40 mt² hasta los 300 mt²(ver plano # 7), no existiendo una mediana o un promedio formal del número de lotes existentes por manzana, aunque se podría tomar un promedio mínimo de $516 \text{ lotes} / 29 \text{ Mz.} = 17.79 \text{ lotes por Manzana.}$

La forma de todos los lotes es irregular ya que los fraccionamientos por manzana son irregulares.

ESCALA
1:2500
FECHA
14/4/00

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

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

UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR

SIMBOLOGIA

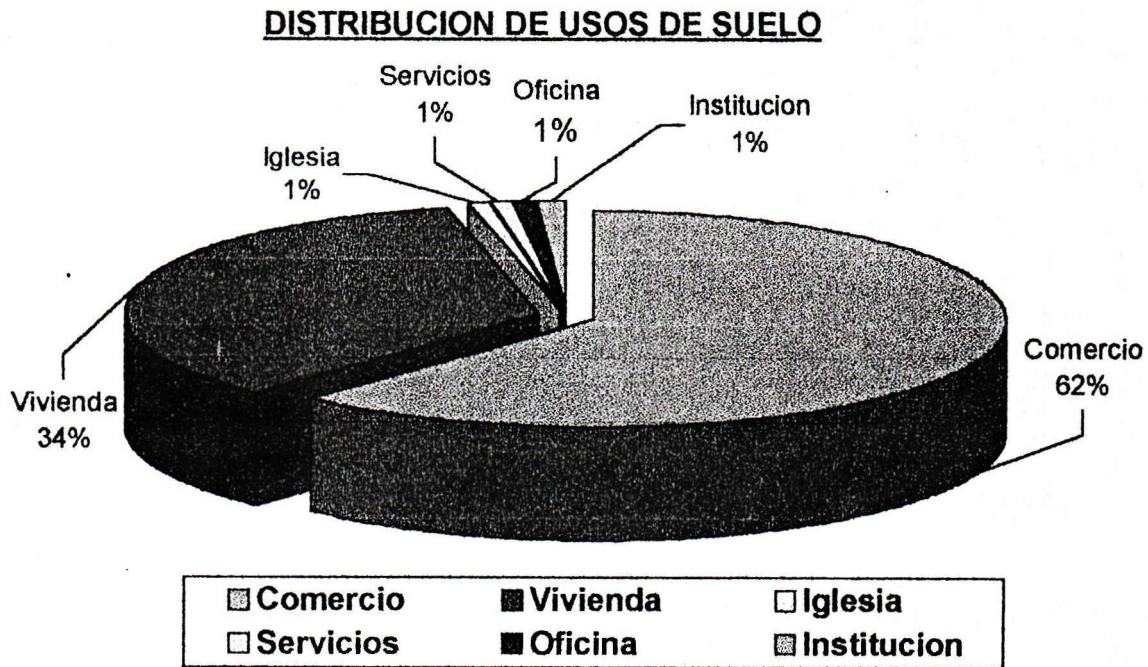
- LIMITE DE S.C.C.
- VIAS PRINCIPALES

A SANTA ANA



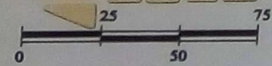
2.2.2 USOS DE SUELO.

Para definir primero si existe compatibilidad en los Usos de Suelo, se hace necesario realizar un levantamiento de todos los usos de suelo existentes en la zona de estudio(Sector Comercial Central) el cual se detalla a continuación:



El comercio y vivienda, es el uso predominante en el Sector Comercial Central de la Ciudad, la vivienda tiene el 34% y el comercio predomina con el 62% un poco más de la mitad de los usos de Suelo, tendiendo este uso a crecer rápidamente. El comercio existente en el sector se puede diferenciar en los siguientes rubros:

Distribución de Uso de Suelo Comercial S.C.C.



ESCALA GRAFICA

SIMBOLOGIA

VIVIENDA DENSIDAD BAJA	
VIVIENDA DENSIDAD ALTA	
COMERCIAL	
RECREACION	
INSTITUCION	
INDUSTRIA LIGERA	

CHALCHUAPA

USO DE SUELO ACTUAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR	PROYECTO <small>PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUAPA</small>	PRESENTA Br. Carlos Morán Morán	ESCALA -
	CONTENIDO PLANO DE USO DE SUELO ACTUAL	Br. Molsés V. Rodríguez	FECHA 14/4/00

Institucional : *El uso Institucional conforma el 1% del uso total, los cuales son la Alcaldía Municipal, los Juzgados, P.N.C., y Escuelas.*

Servicios y Oficinas: *Lo conforman con un 1% cada uno y son tres Bancos, una Cooperativa, Oficinas Jurídicas y Consultorios Médicos.*

Uso religiosos: *Este forma un porcentaje del 1% y lo conforman dos templos católicos ubicados en los límites oriente y poniente del sector estudiado; un templo bautista ubicado también en el límite sur del sector, además de otro templo protestante ubicado en el límite oriente.*

COMPATIBILIDAD DE USOS.

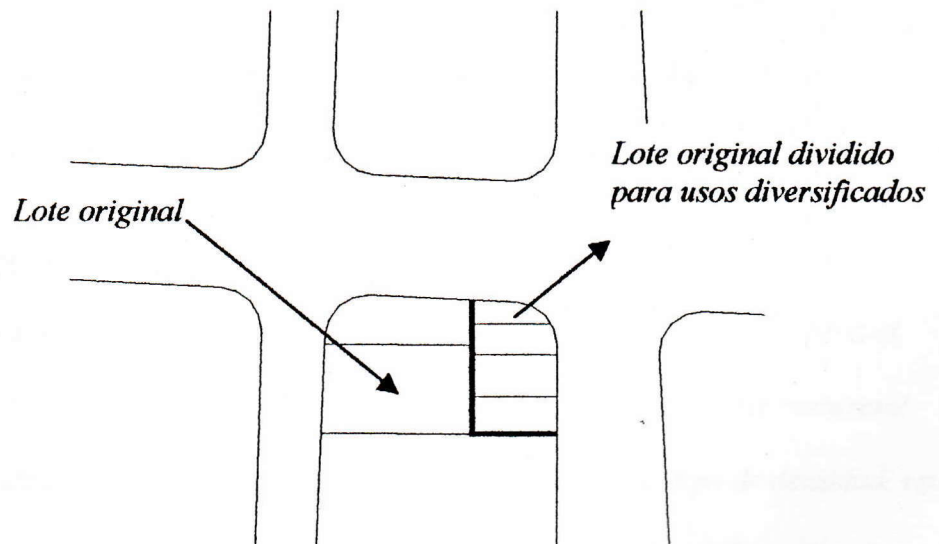
La diversidad de uso de Suelo y su apareamiento desordenado en la ciudad y específicamente en el Sector Comercial Central, provoca conflictos de interrelación de usos (Incompatibilidades), generalmente por el tipo de actividad que se desarrolla en cada uso de suelo, o por los horarios similares, ubicaciones.

Vivienda \longleftrightarrow institución: Existe compatibilidad ya que el sector institucional es complementario del sector vivienda por los servicios que la primera brinda a la población.

Vivienda _____ Comercio: Existen comercios compatibles con la vivienda, como los son los usos dedicados a servicios diversos y usos de primera necesidad, no así los usos que por su naturaleza, y su funcionamiento provoca inseguridad a la población como lo son los Expendios de Agua ardiente y Cervecerías, lugares que permite la concentración de antisociales que alteran el orden público y aumentan el peligro delincencial en la zona donde se ubican.

Habiendo definido la cantidad aproximada de los usos de Suelo y su diversidad, se realizará un análisis individual a los Usos detectados particularizando así las variables inmersas en estos usos, que definen las características principales de los mismos y que serán de gran utilidad a la hora de la toma de decisiones, sobre el destino de estos en la etapa de propuestas.

Los usos inventariados además de numerarlos, se clasificaron por categorías con el objeto de obtener una mejor idea de la actividad realizada en el sector, así como también se utilizará el término "lote" ya que un aproximado del 80% de las edificaciones construidas en estos lotes han sido divididas en partes, ya sea para locales comerciales o para otros usos.



ESQUEMA DE DIVISION DE LOTES.

Vivienda : De los 178 lotes con uso de vivienda, existen 30 lotes que son mesones y que conforman un porcentaje del 16.85 del total inventariado, siendo en estos lugares donde se concentra la mayor cantidad de personas que habitan el sector; la mayoría de estos mesones y/o “ Apartamentos “ están ubicados en la zona Norte del sector, en el eje vial que delimita nuestra área de estudio (6ª calle Oriente) el resto de los lotes con uso de Vivienda 148 de estos, un aproximado del 40% (59 lotes) los moradores son arrendatarios, el resto son propietarios de dichos lotes.

Comercio : En los lotes clasificados con uso comercial que son 320 lotes se extrae los siguientes: 103 lotes o el 32.18 % tienen un uso exclusivo comercial, el restante 67.82% es una combinación de Comercio-Vivienda, el tipo de comercio que se realiza en el área de estudio es el siguiente: Cereales, Zapaterías, Librerías, Cafeterías, Almacenes de telas, Casas Comerciales, Panaderías, Ópticas, Expendios de agua ardiente, Cervecerías, Relojerías, Estudios Fotográficos, Talleres, Librerías, Tiendas, Supermercados, Farmacias.

2.2.3. Densidad Poblacional :

Las densidades en el sector estudiado se definirá por cuadrantes con el objetivo de facilitar su planteamiento, ya que su variación dentro del sector comercial central cambian de tal forma que no permite delimitar zonas con un tipo de densidad, esto es por la diversidad de uso y la concentración de población que este produce. Dividiremos la ciudad en cuadrantes delimitados por vías principales, a estos cuadrantes se les asignará una densidad promediada

Cuadrante N° 1: Estará circunscrito dentro de las siguientes vías: Al oriente con la Av. 2 Abril Norte; al sur con la Calle Gral. Ramón Flores Poniente, al poniente con la 6ª Av. Norte y al Norte con la 6ª Calle Oriente, este cuadrante contará con un aproximado de 10 Manzanas, el cual posee una diversidad de uso. La densidad establecida es de Hp-80³ la cual es correspondiente al tipo de lote predominante en la zona.

Cuadrante N° 2: Estará circunscrito de la siguiente manera: Al Norte con la 2ª Calle Oriente, al Sur con la Calle Gral. Ramón Flores Oriente, y al Oriente con la 7ª Av. Norte. Donde los usos predominantes son: Comercial, Comercial-Vivienda, y vivienda, la densidad correspondiente según el tipo de lote es de Hp-80, este cuadrante cuenta con 5 Manzanas.

Cuadrante N° 3: Será aquel delimitado por las siguientes vías: Al Norte con la 4ª Calle Oriente, al Sur con la 2ª Calle Oriente, al Poniente con la Av. 2 de Abril Norte, al Oriente con la 7ª Av. Norte, este cuadrante es uno de los de mayor tamaño, al contar con 10 Manzanas, los usos existentes son comercio en su mayor cantidad, comercio-vivienda y vivienda en un porcentaje menor.

Cuadrante N°4: Es el cuadrante definido por la 6ª y la 4ª calle Oriente donde el uso predominante es Vivienda, Comercio-Vivienda y comercio en menor cantidad, cuenta con una extensión de 7 Manzanas. En este la concentración de personas supone establecer una Densidad Poblacional de His-80.

³ * Las densidades se calcularán sobre la base del reglamento de La OPAMSS.

2.2.4 Accesibilidad:

El acceso al sector comercial Central de la Ciudad de Chalchuapa es por las siguientes vías:

El acceso principal comienza con el entronque de dos de las principales vías de la ciudad, como lo es la carretera que conduce a Santa Ana y la 2ª Calle Oriente, que junto con la 4ª Calle Oriente encierran al corazón de la Zona Comercial de la Ciudad de Chalchuapa, los cuales son accesos restringidos, ya que la 2ª Calle es de sentido único de Oriente a Poniente y La 4ª Calle es de sentido único de Poniente a Oriente, interrelacionándose con las vías internas que varían de doble sentido y sentido único⁴ (todas las Avenidas circunscritas en el sector comercial central), sumado a esto la invasión de la 3ª y 5ª Av. Norte por los vendedores y Pick-Ups con mercaderías, ahogando el abastecimiento del mercado y de los comercios aledaños, también se dejan de lado a dos de las principales vías de la ciudad como lo son la Av. 2 de Abril y la Calle Gral. Ramón Flores que dividen a la ciudad en los cuatro puntos cardinales que en el sector comercial central solo presentan una importancia nominal (Ver plano # 9). Los problemas se incrementan, ya que la zona no cuenta con estacionamientos, ocupando los vehículos la vía como estacionamiento en la 2ª Calle Oriente y otras Vías aledañas al mercado, además de la existencia de un punto de pick-ups en la 4ª Calle Oriente y las vías que interceptan con esta calle.

2.2.5 Análisis del sistema vial del Sector Comercial Central.

El sistema vial del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, cuenta con ocho avenidas y cuatro calles las cuales encierran al área en estudio, el sistema se ha vuelto rígido con el pasar de los años porque de las doce vías que el sector posee solo se emplean netamente seis, la 7ª y 4ª avenida norte, la 2ª, 4ª, y 6ª calle, así como la calle General Ramón Flores; las cuales reciben todo el grueso de vehículos que llegan al sector, estos se dividen a su vez en dos categorías, que se describen a continuación: los vehículos que son usuarios del sector comercial central y los que utilizan al sector como un lugar de paso hacia otros lugares, sumando esto a los problemas que generan otros actores del sector (peatón, vendedores); a continuación se presenta el detalle de cada uno de los aspectos que intervienen en el sistema vial:

Sistema vial del Sector Comercial Central.

El sistema vial con que cuenta el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, posee doce vías, entre calles y avenidas las cuales para su análisis se desmembraran en las siguientes partes: Vías, transporte privado y colectivo, equipamiento vial y circulaciones peatonales.

Vías.

Para conocer el estado actual del sistema vial del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, se hará una descripción del estado de cada vía que conforma al área estudiada y se colocara en un cuadro donde se resume su condición actual.

CUADRO RESUMEN DE VIAS.

<i>Nombre de via</i>	<i>Ancho de Via Mts.</i>	<i>Recubrimiento de Rodaje</i>	<i>Arriate Mts.</i>	<i>Acera Mts.</i>	<i>Estado % M-B</i>
<i>2ª CALLE</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>_____</i>	<i>0.50-1.00</i>	<i>70. B</i>
<i>C. STA. ANA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>_____</i>	<i>1.00</i>	<i>50. B</i>
<i>4ª CALLE</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>0.50-0.70</i>	<i>0.25-1.00</i>	<i>60. B</i>
<i>6ª CALLE</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>0.50</i>	<i>0.50-1.00</i>	<i>50. B</i>
<i>C. G. R. F.</i>	<i>5.50 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>_____</i>	<i>0.25-1.00</i>	<i>70. B</i>
<i>7ª AVENIDA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>1.50-2.00</i>	<i>1.50</i>	<i>70. B</i>
<i>5ª AVENIDA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>_____</i>	<i>1.00</i>	<i>60. M</i>
<i>3ª AVENIDA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>_____</i>	<i>1.00</i>	<i>60. M</i>
<i>1ª AVENIDA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>_____</i>	<i>0.85</i>	<i>70. B</i>
<i>A. 2 D. ABRIL</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>_____</i>	<i>0.85</i>	<i>70. B</i>
<i>2ª AVENIDA</i>	<i>6.00 MTS.</i>	<i>ADOQUIN</i>	<i>_____</i>	<i>0.85</i>	<i>70. B</i>
<i>4ª AVENIDA</i>	<i>5.50 MTS.</i>	<i>ASFALTO</i>	<i>_____</i>	<i>1.00</i>	<i>70. B</i>

Transporte privado y colectivo.

El tráfico vehicular en el sector comercial central, se divide en dos categorías; En transporte privado y transporte colectivo, el primero se subdivide a su vez en dos sub-categorías que son:

- *Tráfico usuario del sector comercial*
- *Tráfico que utiliza al sector como área de paso hacia otros lugares.*

En esta parte se analizarán cada una de ellas para tener una mejor comprensión de la situación actual del lugar en estudio.

Transporte privado.

El tráfico vehicular privado que circula en el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, se divide en dos categorías:

Tráfico vehicular usuario del sector comercial central, este entra al área por la 2ª calle oriente y se dispersa hasta la intersección con la Av. 2 de Abril, por ser este el núcleo del área comercial, los usuarios se estacionan en esta calle, en las vías aledañas al núcleo como lo son la 5ª Av. Sur, la 3ª Av. Sur y la 1ª Av. (Ver plano de recorridos y área de estacionamientos), el transporte de carga hace lo mismo por no contar con un área específica para realizar esta actividad, lo hace sobre la 2ª calle oriente, la 3ª y 5ª avenidas sur, también agravan el problema los vendedores que llegan al lugar en "pick ups", que se estacionan a lo largo de toda la 2ª calle oriente en la 3ª y 5ª avenidas sur, así como en la 4ª calle oriente y callejón Sta Ana.

Tráfico vehicular que utiliza al sector comercial central como lugar de paso, este genera problemas por que utiliza al sector innecesariamente ya que para trasladarse de un extremo a otro de la ciudad, existe gran cantidad de vías que sirven para realizar la misma acción (el trasladarse de un punto a otro de la ciudad), utilizando en la actualidad la 2ª, 4ª, 6ª calles, la 4ª y 7ª avenidas.

Transporte colectivo, este tipo de transporte se divide en dos categorías, la primera se refiere al transporte colectivo Inter-urbano y urbano la segunda en transporte urbano-

rural; Las rutas urbanas utilizan al sector comercial central, como punto de buses, esto en la 1ª Av. Norte, las demás rutas utilizan al lugar de paso en las siguientes vías 1ª, 4ª, 7ª avenidas, la calle General Ramón Flores, 4ª y 6ª calles (ver plano # 11).

El transporte Inter.-urbano también utiliza al sector comercial como lugar de paso utilizando la 2ª calle para recoger pasajeros, estacionándose frente al mercado municipal N.1 para luego recorrer la vía arriba mencionada (ver plano # 10.)

Equipamiento vial.

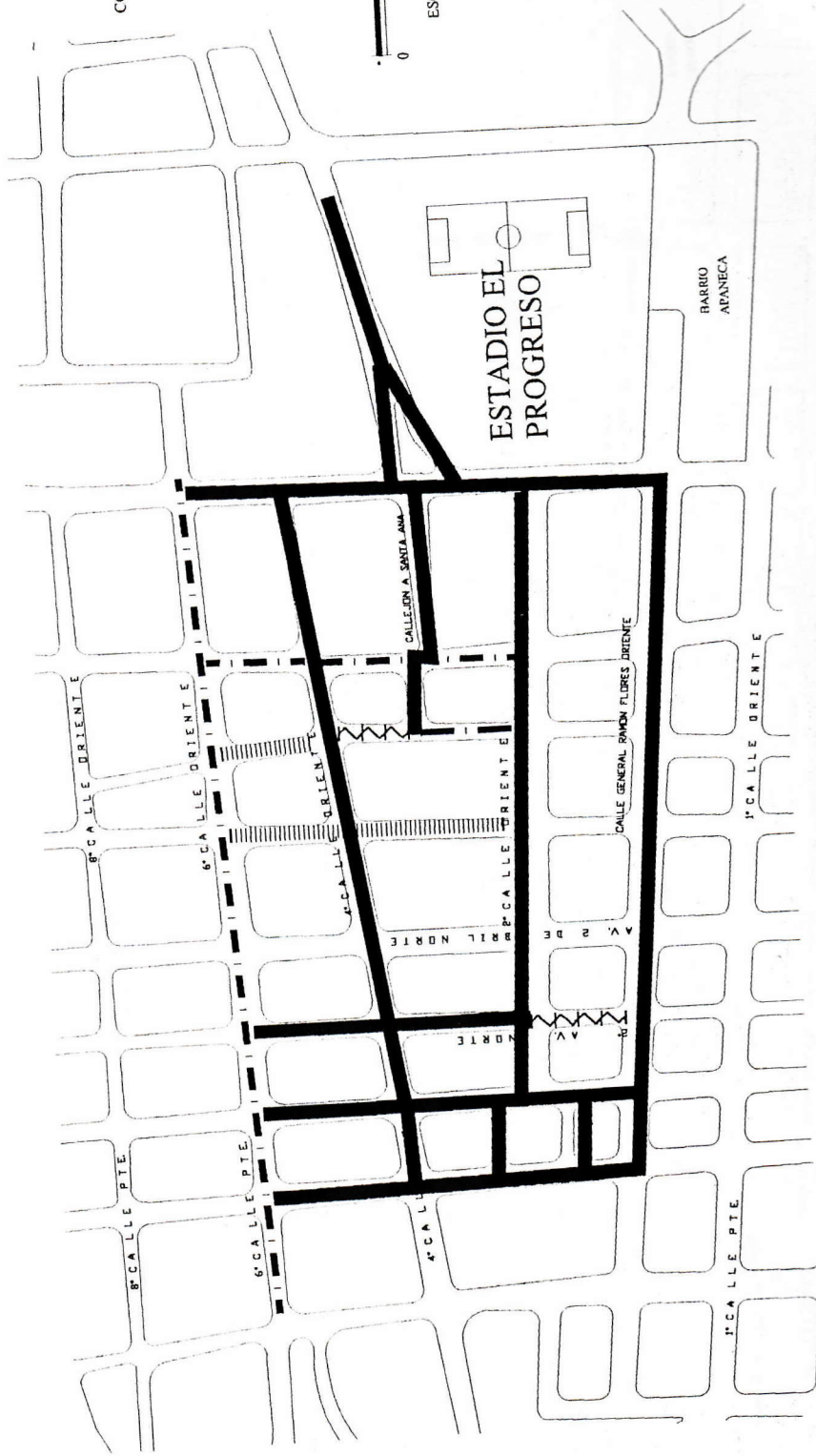
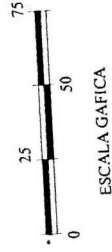
El equipamiento vial con que cuenta el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, es pobre, no posee áreas para estacionamiento, paradas de buses, etc., ya que al haber ampliado las calles, todas estas áreas desaparecieron, la señalización existente es deficiente y esta dirigida solamente a los usuarios del transporte vehicular.

Circulaciones peatonales.

El peatón usuario del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, es el que se encuentra en desventaja por ser el que ha sido sacrificado con las ampliaciones de las vías, al restarle a las circulaciones peatonales área para que este se movilizara, dejando el ancho de las aceras en el rango siguiente: 0.25-1.50 mts. Esto claro, es por sectores y donde todavía existen aceras anchas, estas han sido tomadas por los vendedores informales.



COLONIA CASA
BLANCA



SIMBOLOGIA

- ASFALTO
- ADOQUIN
- ADOQUIN/ASFALTO
- ASFALTO/CONCRETO

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO Prop. de ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL - CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO REVESTIMIENTO DE VIAS

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

ESCALA
FECHA
14/4/00

2.2.6. Imagen Urbana.

La imagen urbana del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa, se encuentra muy deteriorada en algunas de las áreas que lo conforman, este deterioro se agudiza en el corazón del sector comercial en el que están ubicados los mercados, esta zona, tanto en vías y aceras han sido invadidas casi por completo por vendedores, los cuales impiden el ingreso a los comercios ubicados en esos lugares(ver fotos 1 y 2).



Fotografía N° 1 FACHADA PRINCIPAL MERCADO N°1



Fotografía N°2.Vista Parcial Fachada Principal mercado N°1

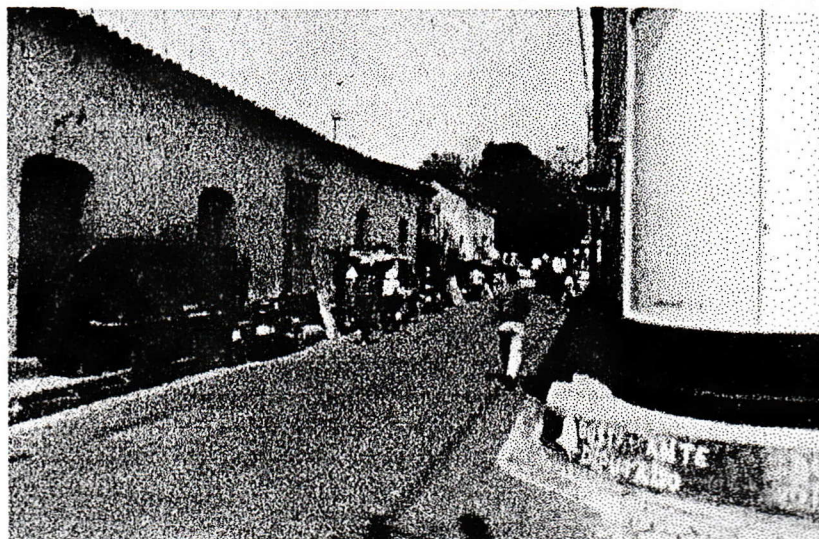
Lo mismo sucede con el mercado, el cual a sido totalmente obstruido por ventas



estacionarias frente a él(ver fotos 1, 2, 3), el problema se extiende a lo largo de la 2ª y 4ª calles donde los vendedores han tomado tramos de estas calles (ver foto 4).

Fotografía N°3. FACHADA ORIENTE MERCADO N°1

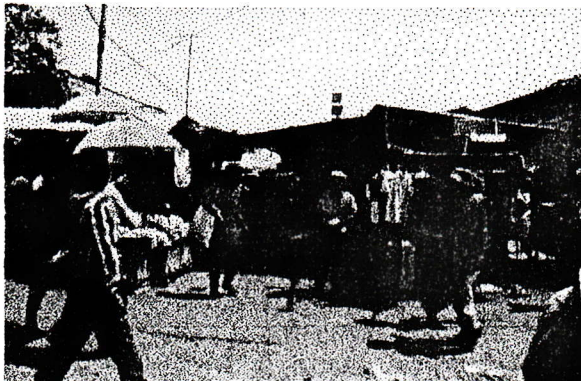
Lo mismo sucede con las vías aledañas al sector de los mercados,(Ver fotos 5, 6, 7), donde las calles no son solo utilizadas por los vendedores sino como estacionamientos y puntos de pick ups.



Fotografía N°4. 2ª CALLE PONIENTE



Fotografía N°5. 5ª AVENIDA SUR.

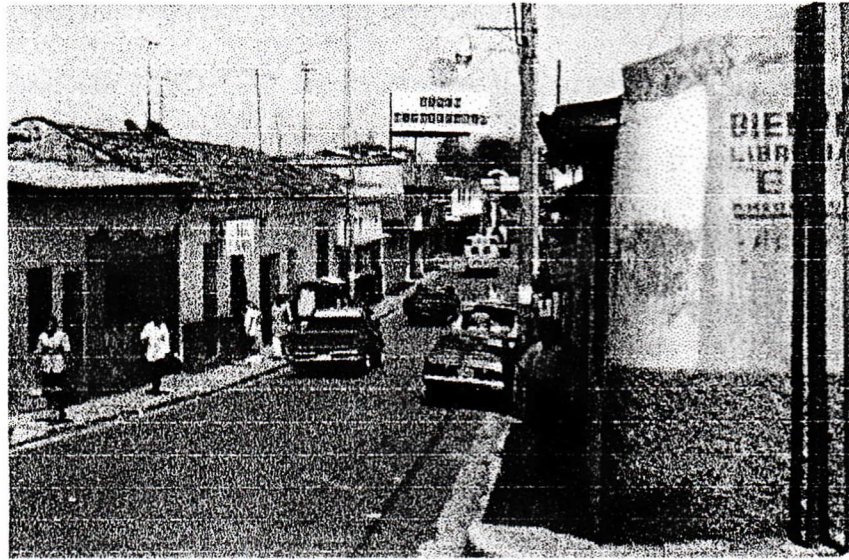


Fotografía N°6. 5ª AVENIDA NORTE.



Fotografía N°7. 1ª AV. NORTE

Otro de los problemas que afectan al sector es el de la contaminación visual, generada por rótulos y cables (eléctricos y telefónicos), y también por los mismos vendedores, esto en la 2ª y 4ª calles en la 3ª, 5ª y 7ª Av. en el callejón Sta. Ana (ver fotos 8, 9). El área que se encuentra menos afectada por este tipo de contaminación es la parte poniente del sector comercial central, donde la basura es tirada por doquier, en el área de los mercados en el callejón Sta. Ana, en la 4ª calle oriente



Fotografía N°8. 2ª CALLE PTE

En la 3ª y 5ª avenida norte, otro punto importante de la imagen urbana son las edificaciones que conforman el área de estudio, estas definen la identidad del lugar, las edificaciones de sector comercial central son en un 98%, casas de un nivel.



Fotografía N° 9. 3ª Av. Norte

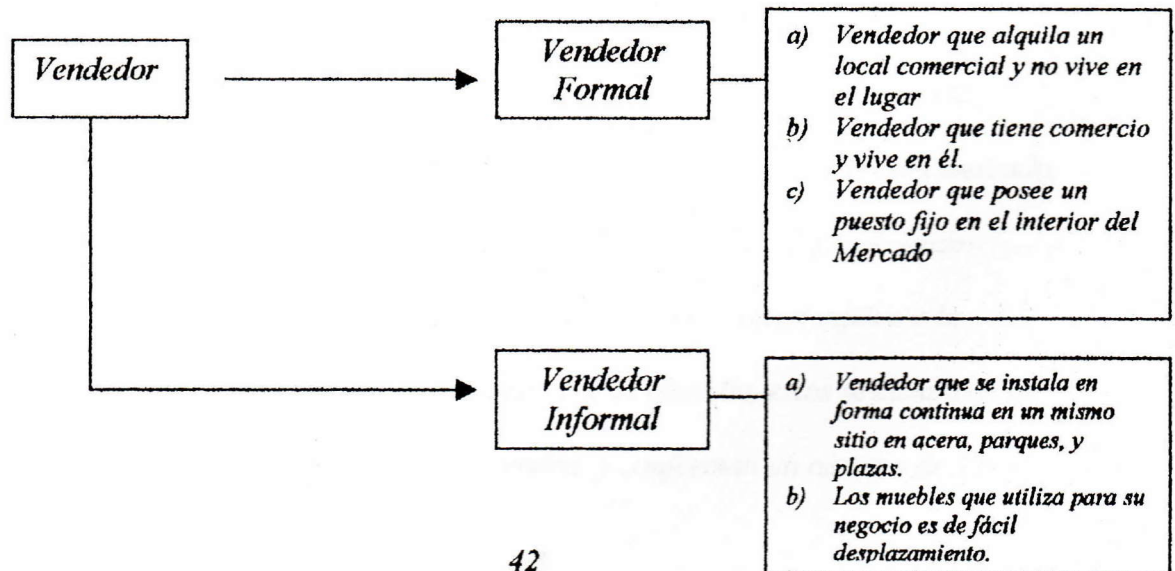
La concentración de rótulos y la presencia de vendedores es poca, esto en la 2ª, 4ª avenida norte y tramos de la 4ª calle poniente, la cual genera uniformidad no de un estilo arquitectónico sino más bien de alturas en las fachadas, los materiales del techo, la altura de vanos para puertas y ventanas, etc. Las edificaciones de dos ó más niveles se reparten en viviendas, edificios públicos como ejemplo el mercado N°1 que posee la altura de dos niveles, al igual que cooperativas y almacenes. En la categoría de más de

dos niveles quedan las iglesias católicas (dos), y una bautista que se ubican en los bordes del sector estudiado(en la 4ª, 5ª avenidas norte y en la calle Gral. Ramón Flores, respectivamente), También es importante la topografía del lugar que a determinado la construcción de las edificaciones actuales, las cuales se han adaptado a la topografía existente, siguiendo la pendiente de la curva de nivel, como puede observarse en la fotografía 3 y 4, en lo que es la intersección de la 2ª calle y 1ª avenida norte.

2.2.7 Aspecto Socio-Económico.

Este aspecto es de gran importancia para nuestro estudio, ya que es aquí donde estudiaremos en parte a los artífices de la actividad Comercial, como lo es el Vendedor y el Comprador que son los destinatarios a los cuales va dirigida la Propuesta, el análisis se realizará por separado y por clasificaciones que a continuación se presenta:

2.2.7.1 Vendedores Sector Comercial Central:



a) Clasificación.

i) Vendedor Formal: Son aquellos que poseen un local comercial y que están sujetos al pago de impuestos y de una planilla de trabajadores o dependientes que ayudan a atender al público (Comprador), de los cuales presentamos la siguiente clasificación:

- Comerciante que posee local comercial y tiene su residencia en el mismo local comercial, estos conforman el grueso de los comerciantes que forman el sector Comercial Central con un número aproximado de 217 comercios –Viviendas con una variedad de comercio que van desde pequeñas tiendas hasta almacenes de telas y electrodomésticos.*
- Comerciantes que alquilan locales comerciales y residen en otro lugar, estos conforman un 32.18% de la población del Sector Comercial Central equivalente a 103 comercios que se clasifican en agencias de cereales, cafeterías, almacenes de telas, electrodomésticos, farmacias, ferreterías, panaderías, etc.*
- Vendedor que posee un puesto fijo en el interior del mercado, estos forman una clasificación específica ya que dependen directamente de lo que es el mercado y están sujetos a la reglamentación impuesta por la alcaldía, estos se clasifican de acuerdo al giro que venden y conforman un número de 325 puestos.*

ii) Vendedor Informal

Son todos aquellos que no poseen un puesto asignado en el mercado y están ubicados en las calles del Sector Comercial Central de la ciudad, y en número aproximado de 300 puestos con giros similares a los existentes en el mercado Municipal.

b) Procedencia del Vendedor

El análisis para establecer la procedencia del vendedor del mercado, así como del vendedor informal, es importante para definir el recorrido de la población, que comercia en la ciudad de Chalchuapa y obtener datos aproximados de la cantidad de población que se moviliza hacia el Sector Comercial Central del Municipio. Según los datos recabados en encuestas, los lugares de orígenes son la misma Ciudad, así como de cantones del Municipio o de otros departamentos del país; específicamente los vendedores en su mayoría en un 80% son de la ciudad de Chalchuapa y el resto llegan de cantones del Municipio de Chalchuapa (el Arado, Ojo de Agua, Las Flores, El Cuje y la Magdalena), del departamento de Ahuachapán (municipio el Refugio Atiquizaya y San Lorenzo) siendo minoritarios los provenientes del departamento de Ahuachapán.

Cabe mencionar que los vendedores del Municipio de Chalchuapa y del Departamento de Ahuachapán son comerciantes de frutas, verduras, flores, cereales y animales de corral que en la mayoría de los casos ellos mismos producen. Estos forman los vendedores Informales ambulantes; la frecuencia de asistencia de éstos al mercado oscila entre los cuatro y los siete días a la semana.

Los comerciantes provenientes de Sta. Ana se dedican a la venta de ropa y mercería con una frecuencia de asistencia de siete días a la semana (Ver plano # 13).

c) Sexo y Edad.

Cuantificar la población del sector Comercial Central sobre la base de su edad y sexo nos servirá para determinar la importancia de ciertas necesidades, para la población del sector y que tomará parte de nuestra Propuesta.

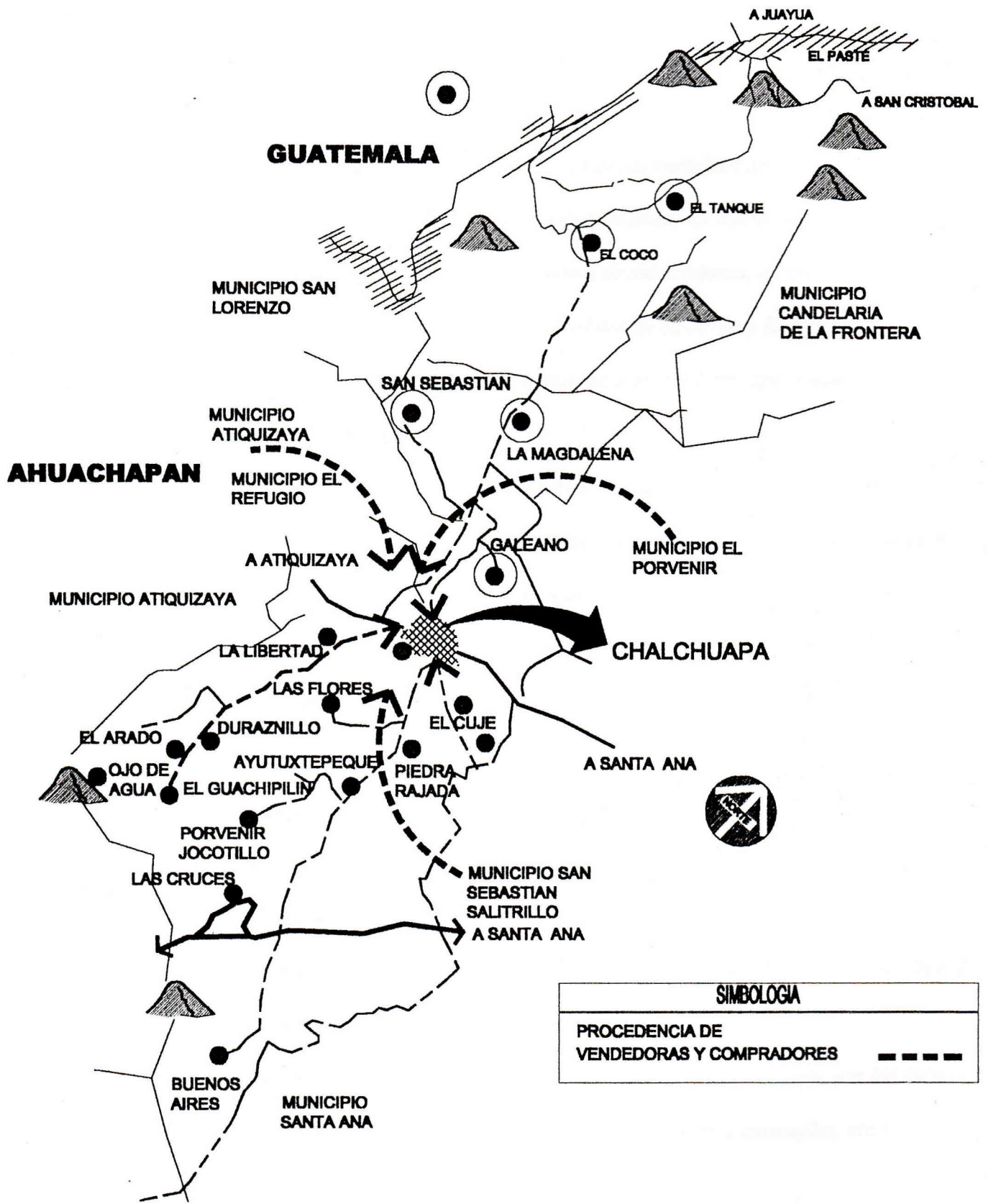
El 90 % de los comerciantes pertenecen al sexo femenino y el restante 10 % pertenecen al masculino; situación que es constante en todos los Mercados Salvadoreños. Las edades de los comerciantes oscilan en un rango de los 18 años a los 75 años.

d) Nivel Educativo

El nivel de escolaridad y la población infantil en los Mercados arroja resultados sobre la base de las muestras tomadas, el 70% de los vendedores posee un nivel de escolaridad con un tope de 9° grado y el restante 30% se encuentra repartida en bachillerato y algunos con nivel universitario.

e) Población Infantil en los Mercados

En cuanto a la población infantil existente, se pudo observar solo en el sector informal, en focos aislados formados por niños en edad preescolar, en un rango de 0-4 años. Los de mayor edad de 5-12 años permanecen en sus casas o escuelas, según el turno al cual asisten a clases, también se observó un cierto porcentaje de niños vendedores que ambulan por todo el sector del mercado



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR	PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL CIUDAD DE CHALCHUAPA	PRESENTA Br. Carlos Morán Morán Br. Molsés V. Rodríguez	ESCALA Sin Escala
	CONTENIDO PROCEDENCIA DE VENDEDORAS-COMPRADORES	FECHA 14/05/2000	13

2.2.6.2 COMPRADOR.

Finalmente haremos un análisis, a una de las variables importantes de la actividad comercial, el Comprador; este proviene de todos los estratos sociales y de todos los puntos de la ciudad de Chalchuapa, así como de sus cantones, además de cantones vecinos de otros municipios como lo son: San Sebastián Salitrillo y El Refugio por ser los más cercanos a la ciudad de Chalchuapa ubicados a unos 5 Kms. aproximadamente.

Procedencia del Comprador

La frecuencia de llegada de la población de Chalchuapa al sector comercial Central, se estima en 7 días a la semana⁵, no así en cuanto a los compradores provenientes de los cantones y Municipios aledaños, los cuales se estiman en tres días a la semana, siendo estos días los Viernes, Sábado, y Domingo, en los cuales la afluencia de vendedores y compradores llega a su punto máximo.

2.2.7 ABASTECIMIENTO DE MERCADERÍA.

El abastecimiento de mercadería al Sector Comercial Central de Chalchuapa, es otro de los puntos importantes para el desarrollo del mismo sector ya que sostiene la actividad comercial, y su recorrido en el Sector es de vital importancia para el análisis de este, ya que es parte inherente a la actividad comercial del sector.

El abastecimiento se realiza por medio de tres ejes principales que son los cereales, las verduras y frutas, los productos procesados (telas, alimentos envasados, etc.):

⁵ Datos tomados de encuesta realizada en el mercado. Ver anexo de Ficha de encuesta

Eje N° 1: Los cereales son producidos en la parte norte del Municipio en los cantones de la Magdalena, Galeano, San Sebastián, El Coco y otros, los cuales producen maíz, arroz, frijoles, azúcar, cacao, ajonjolí maicillo, café, entre otros; y que tienen su acceso por la parte Nor-poniente de la ciudad en las vías de 6ª y 8ª calle Poniente.

Eje N° 2: Las frutas y verduras, estas son cosechadas en el Municipio, pero en menor escala, por lo que la ciudad se abastece de frutas y verduras provenientes de Guatemala, vía la frontera San Cristóbal, y las Chinamas en el departamento de Santa Ana y Ahuachapán, su ingreso es por la carretera Chalchuapa-Santa Ana-

Eje N° 3: Formado por los productos procesados, estos provienen de industrias que tienen su asiento en Santa Ana y San Salvador y entran al sector por la vía Chalchuapa-Santa Ana.

2.3 DIAGNOSTICO DE LOS MERCADOS EXISTENTES.

2.3.1. Ubicación y accesos.

Los edificios de los Mercados N.1 y N.2, se encuentran en dos manzanas ubicadas entre la 2ª calle oriente y la 4ª calle oriente, con el callejón Sta. Ana de por medio (ver plano # 14).

Los accesos a los edificios se identifican de la siguiente manera:

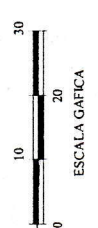
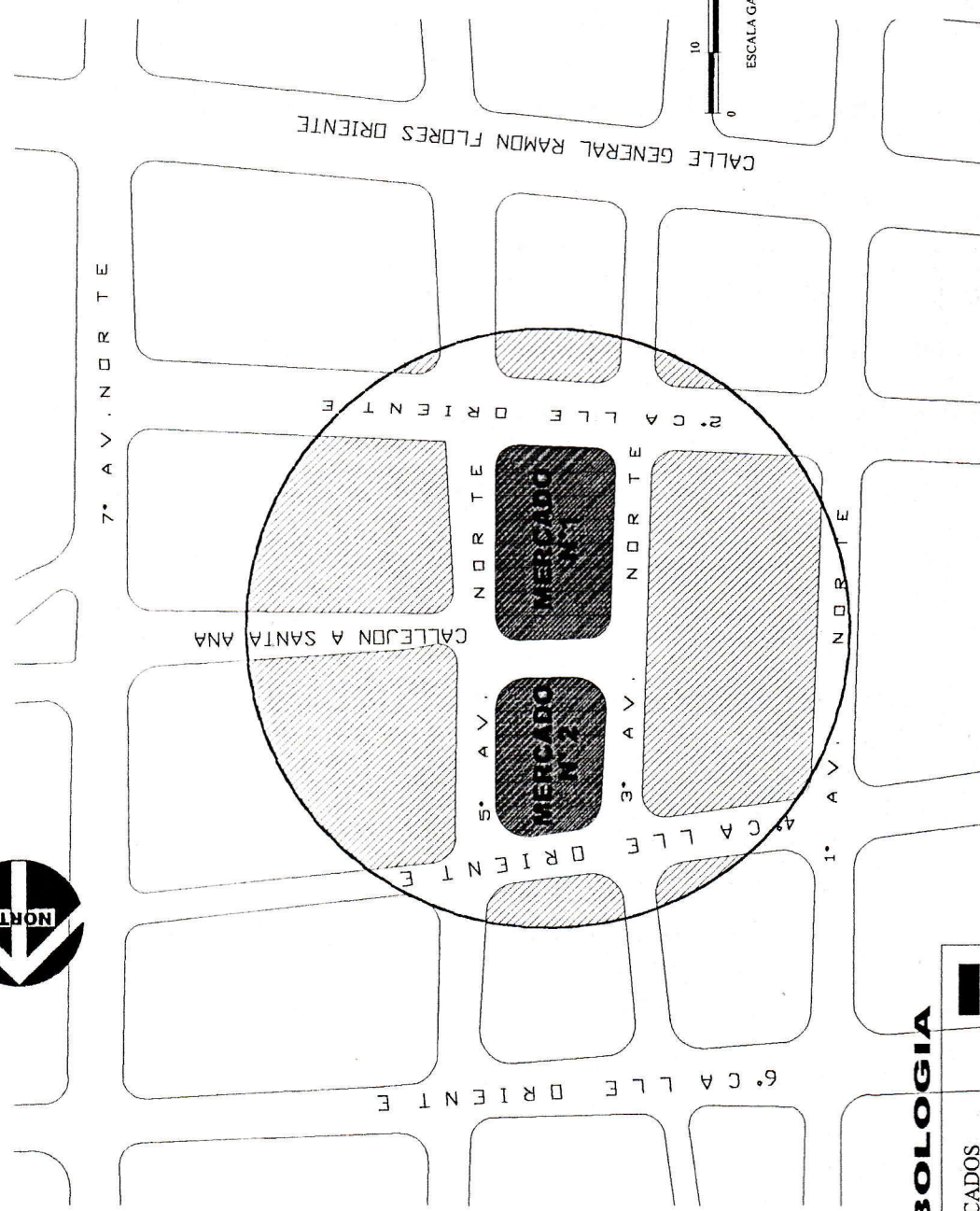
EDIFICIO N.1

El acceso principal está ubicado en la parte sur del edificio, sobre la 2ª calle oriente, en este mismo costado existen otros cuatro accesos secundarios que comunican con los pabellones siguientes: Carnes, cereales y cocinas, estos se encuentran bloqueados por ventas de tipo estacionarias frente a ellos.

Al costado oriente cuenta con dos accesos que comunican con los sectores de verduras y calzado, los cuales también se encuentran obstaculizados por ventas frente a ellos.

Al costado poniente cuenta con cinco accesos, los cuales pertenecen al sector de cocinas (tres de ellos), al sector de verduras y al sector de ropa.

Al norte cuenta con solo un acceso ubicado frente al callejón Sta. Ana que comunica al sector de jarcia.



SIMBOLOGIA

- LIMITES DE MERCADOS (EDIFICACIONES)
- ▨ LIMITES SOCIAL DE MERCADOS (SECTOR CONOCIDO COMO TAL)

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO: PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHAPALA
CONTENIDO: SECTOR MERCADOS

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

ESCALA
FECHA
14/4/00

EDIFICIO N.2

Este edificio cuenta con su acceso principal ubicado frente al callejón Sta. Ana, que se encuentra bloqueado por ventas estacionarias frente a él.

A los costados cuenta con cuatro accesos secundarios, dos por lado, también obstruidos por vendedores.

2.3.2. Situación actual de los mercados existentes.

La mala administración de los mercados ha dado como resultado la situación actual de estos, lo cual se refleja en la deformación del concepto original del edificio al permitir la mezcla de los diferentes tipos de giros en los pabellones destinados para un tipo específico de giro, interfiriendo así con la actividad comercial, por no estar los puestos debidamente equipados, por ejemplo en el mercado N.1 la sección de cereales se mezcla con puestos de carne, los puestos de verduras se mezclan con puestos de cocinas, etc. , solo en la parte norte del edificio se mantienen buena parte de los giros originales (jarcia, ropa, calzado)

En el mercado N.2 el desorden es mayor por no existir una asignación de puestos por giros, si no que esta ha sido al azar mezclándose talleres con cocinas puestos de verduras, licor, cereales, etc.

2.3.3. Infraestructura.

2.3.3.1. Estado constructivo de la edificación.

El edificio del mercado N.1 data de 1948, año en que fue construido, este a sufrido una serie de modificaciones internas, no así en su exterior; El edificio N.2 fue construido entre los años de 1974-1977, a este se le han hecho algunas modificaciones en su interior tales como, adiciones de puestos en los espacios libres utilizados para ventilar el cuerpo principal del edificio, en el exterior no a sufrido cambio alguno.

Para la realización de nuestro estudio los edificios serán divididos en secciones que a continuación se describen: Paredes exteriores (por ejes), paredes interiores (por ejes), techos(estructura y cubierta), instalaciones eléctricas e hidráulicas(a.p., a.n., a.ll.), y acabados.

EDIFICIOS N.1 Y N.2

Paredes Exteriores.

Las paredes externas de los edificios n.1 y n.2 son de sistema mixto, las cuales no han sufrido cambios significativos desde su construcción, podemos concluir que su estado es aceptable, pero no se les ha proporcionado un mantenimiento periódico, estas pueden ser ocupadas como parte de la etapa de propuestas.



Paredes interiores.

Las paredes internas del edificio, han sufrido cambios sustanciales en su estructura, algunas han sido adaptadas a las necesidades de los vendedores y otras han sido modificadas en sus alturas, para adaptarlas a los requerimientos del cambio de techo realizado en el edificio N.1, dejando otras reducidas a meras divisiones internas.

Techos.

La estructura y la cubierta del techo, es relativamente nueva en el edificio N.1, que fue sustituida en 1989, era de madera y teja y se cambió por estructura metálica y láminas de fibrocemento las que pueden ser reutilizadas, la estructura y cubierta del edificio N.2, se encuentra en similares condiciones.

Instalaciones hidráulicas.

Las instalaciones hidráulicas se encuentran en completo estado de deterioro, no se cuenta con planos que indiquen la ubicación de la red hidráulica de ambos mercados, por lo que el mantenimiento es imposible, dando lugar a la clausura de la red antigua, instalando nuevas redes que no suplen las necesidades actuales de los usuarios del mercado.

Instalaciones eléctricas.

El edificio N.1, no posee instalaciones eléctricas generales, sino que el abastecimiento de este servicio es realizado por gestión propia de los comerciantes, la cual está instalada en



un 80%, de los puestos. El edificio N.2, posee instalaciones eléctricas, pero no es suficiente para iluminar todas las áreas del mercado.

Acabados.

Los acabados de los edificios N.1 y N.2, se encuentran en mal estado, por falta de mantenimiento algunos, otros porque han sido dañados por el uso y por reparaciones realizadas a estos.

2.3.4. FUNCIONAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PUESTOS INTERNOS

Área de puestos fijos

En el interior de los edificios N.1 y N.2, existe la cantidad de 325 puestos, de los cuales solo los giros de carnes y cocinas poseen todos los servicios necesarios para realizar sus actividades en condiciones regulares, por tener mobiliario fijo (mesas de cemento, lavamanos, etc.), electricidad y agua potable, el resto de los giros solo poseen electricidad y los materiales con que están contruidos sus puestos son de madera, malla ciclón ó tela.

Relaciones de zonas existentes.

Las relaciones de espacios originales (que eran de pabellones por giros particulares interconectados por circulaciones), han sufrido grandes cambios, en la actualidad la mezcla de los giros es tal, que no se puede identificar claramente un sector por giro en

particular, esto genera confusión y desorden a la actividad de compra-venta en el interior del mercado.

Circulaciones.

El espacio para circulación es mínimo, ya que los comerciantes no respetan los límites establecidos para el área de puestos, apropiándose de las circulaciones, dejando un espacio efectivo para circular, que oscila entre los 0.75 cms. y los 1.50mts., lo que genera aglomeraciones de personas que compran en dichos puesto.

2.3.5. CALIDAD AMBIENTAL.

Ventilación natural y artificial.

La ventilación prácticamente es nula porque los ventanales están bloqueados por vendedores, instalados en el exterior, que elevan sus estanterías hasta dejarlas completamente tapadas, esto en el edificio N.1.

En el edificio N.2 la ventilación es regular, por que los ventanales están ubicados en los costados norte y sur del edificio, proporcionando ventilación cruzada al interior del lugar.

Iluminación natural y artificial.

La iluminación natural es deficiente en los dos mercados, ya que los ventanales han sido bloqueados por los vendedores, siendo poca la iluminación que penetra al lugar por medio de láminas traslucidas; la iluminación artificial no existe en el mercado N.1 y en el edificio N.2 es deficiente.

2.3.6. ESPACIOS COMPLEMENTARIOS.

De los espacios complementarios, el que posee la administración es el edificio N.1, también poseen una radio comunal, los demás servicios generales tales como: Área de carga, basurero, estacionamientos, etc., no poseen y son realizados en lugares aledaños al mercado, el área de descarga la realizan en la 2ª calle ote. , frente al mercado N.1, y sobre la 5ª Av. Norte. La basura es depositada a cielo abierto frente a los accesos de los mercados.

2.3.6.1 Instrumento Evaluador de Los Mercados Actuales

El sistema evaluador para los edificios de los mercados municipales de la ciudad de Chalchuapa, se explica de la siguiente manera:

Se evaluara cada uno de los componentes del edificio, paredes externas e internas, techos(estructura y cubierta), instalaciones hidráulicas(a.p., a.n., a.ll.), instalaciones eléctricas, acabados(pisos, paredes, puertas, ventanas), Donde se detallaran los cambios que han sido realizados a través del tiempo, su función actual, el sistema constructivo, así como el grado de conservación en el cual se encuentra, este último está ligado con los cambios que se le han hecho al elemento estudiado, clasificándole en un estado de bueno regular, y malo, con un rango de porcentajes de 0%-100% (a cada categoría se le establecerá una cantidad máxima que debe tener para quedar en dicha categoría.

1º Si el estado es malo este tendrá un rango de porcentaje de 0%-40%, que quiere decir que el elemento evaluado a sufrido cambios que de alguna forma han afectado su estado,

al punto de deteriorarlo, también el mantenimiento que se le a dado a sido poco ó inadecuado, el uso al que es sometido el elemento genera también un desgaste a estos y por último se toma en cuenta el deterioro causado por el paso del tiempo, el cual puede ser imperceptible pero puede dañar internamente al elemento estudiado.

2º Si el estado es clasificado como regular, se le asignará un porcentaje de 50%-70%, significa que los cambios realizados han sido pocos y no han afectado a la estructura ó no ha sufrido cambios, si a tenido mantenimiento ó no, si el uso a ocasionado desgaste y el deterioro sufrido por el tiempo.

3º Si el elemento es clasificado como bueno, tendrá el rango de 80%-100%, lo que significara que el elemento a tenido ó no cambios, a tenido algún grado de mantenimiento si a sido el adecuado, el uso a sido optimó, y por último el deterioro sufrido por el paso del tiempo.

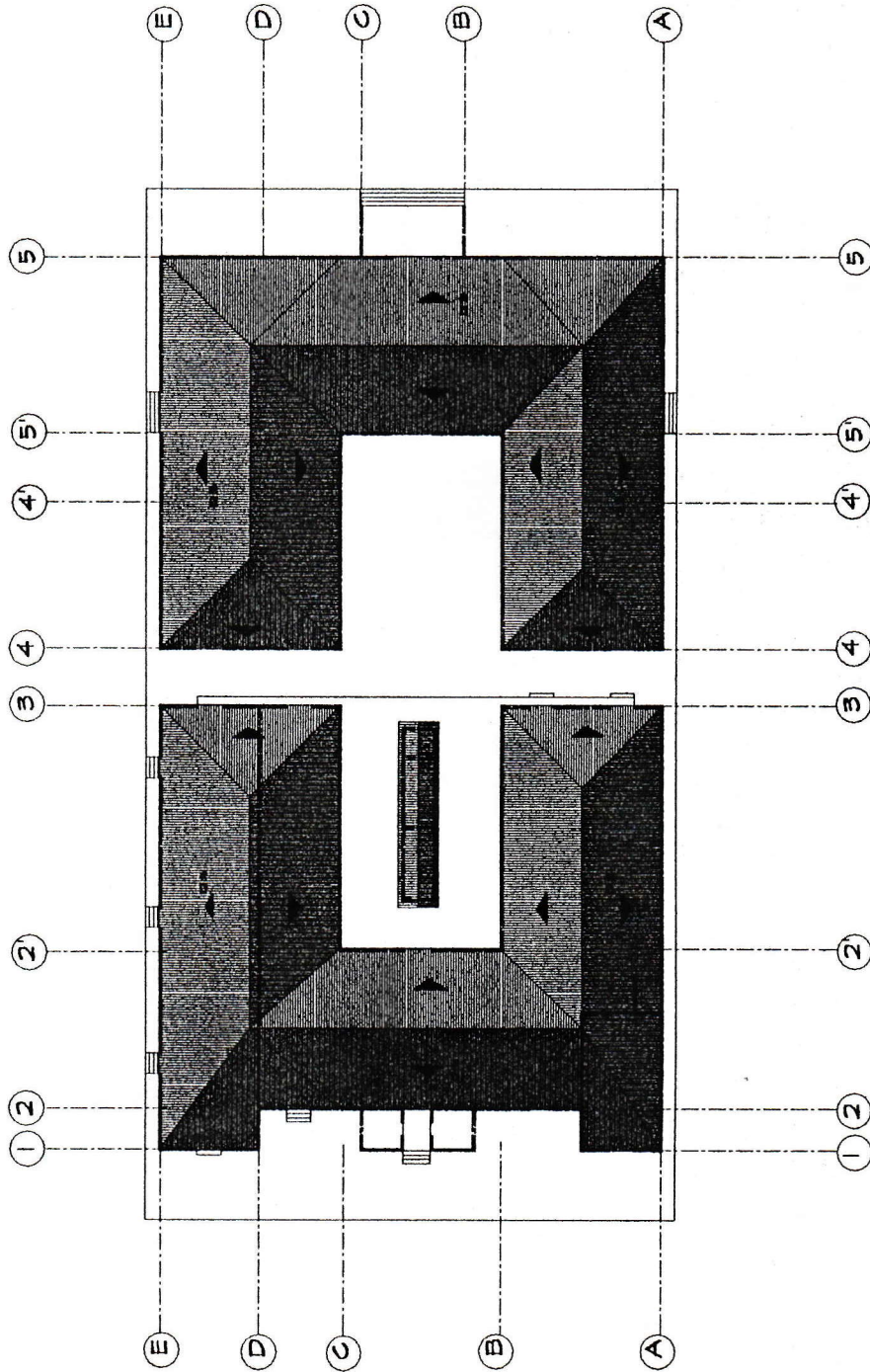
Instrumento Evaluador del Mercado N.1.

Variable Sección	eje	Sistema Construc.	Cambio Realizado	Función Actual	Estado Actual %		
					Malo	Regular	Bueno
					10203040	41506070	718090100
Paredes Externas	A	Mixto	Ninguno	Pared carga			X
	E	Mixto	Ninguno	“ “			X
	I	Mixto	Ninguno	“ “			X

	4	Mixto	Ninguno	" "				X
Paredes Internas	2	" "	Modificada	" "			X	
	2'	" "	Modificada	" "	X			
	3	" "	Modificada	" "			X	
	4	" "	Ninguno	" "	X			
	B	" "	Modificada	" "				
	C	" "	Modificada	" "	X			
	D	" "	Ninguno	" "	X		X	
Techos Estructura		Estruc. Metálica	*Ninguno	Estructural				X
Cubierta		Lámina Fibrocemen.	*Ninguno	Cubierta				X
Inst. Hidráulic.		Tub. p.v.c Ho. fundido	Modificada	Abastecimiento.				
A.P.		Tub. cemento Tub. p.v.c.	Modificada	Drenajes		X		
A.N.		Canal lámina	Modificada	Drenajes				
A.I.L.					X			

<i>Inst. Eléctr.</i>		<i>No existe</i>	<i>No existe</i>					
<i>Acabados</i>		<i>Ladrillo de</i>	<i>Ninguno</i>	<i>Acabados</i>				
<i>Pisos</i>		<i>Cemento</i>						
		<i>0.2*0.2</i>						
<i>Paredes</i>		<i>Afi. Pint.</i>	<i>Ninguno</i>	<i>“ “</i>				
<i>Puertas</i>		<i>Corredizas</i>	<i>Ninguno</i>	<i>“ “</i>				
<i>Ventanas</i>		<i>empivotada</i>	<i>Ninguno</i>	<i>“ “</i>				

NOTA : * *No existe modificación pues su construcción es reciente*



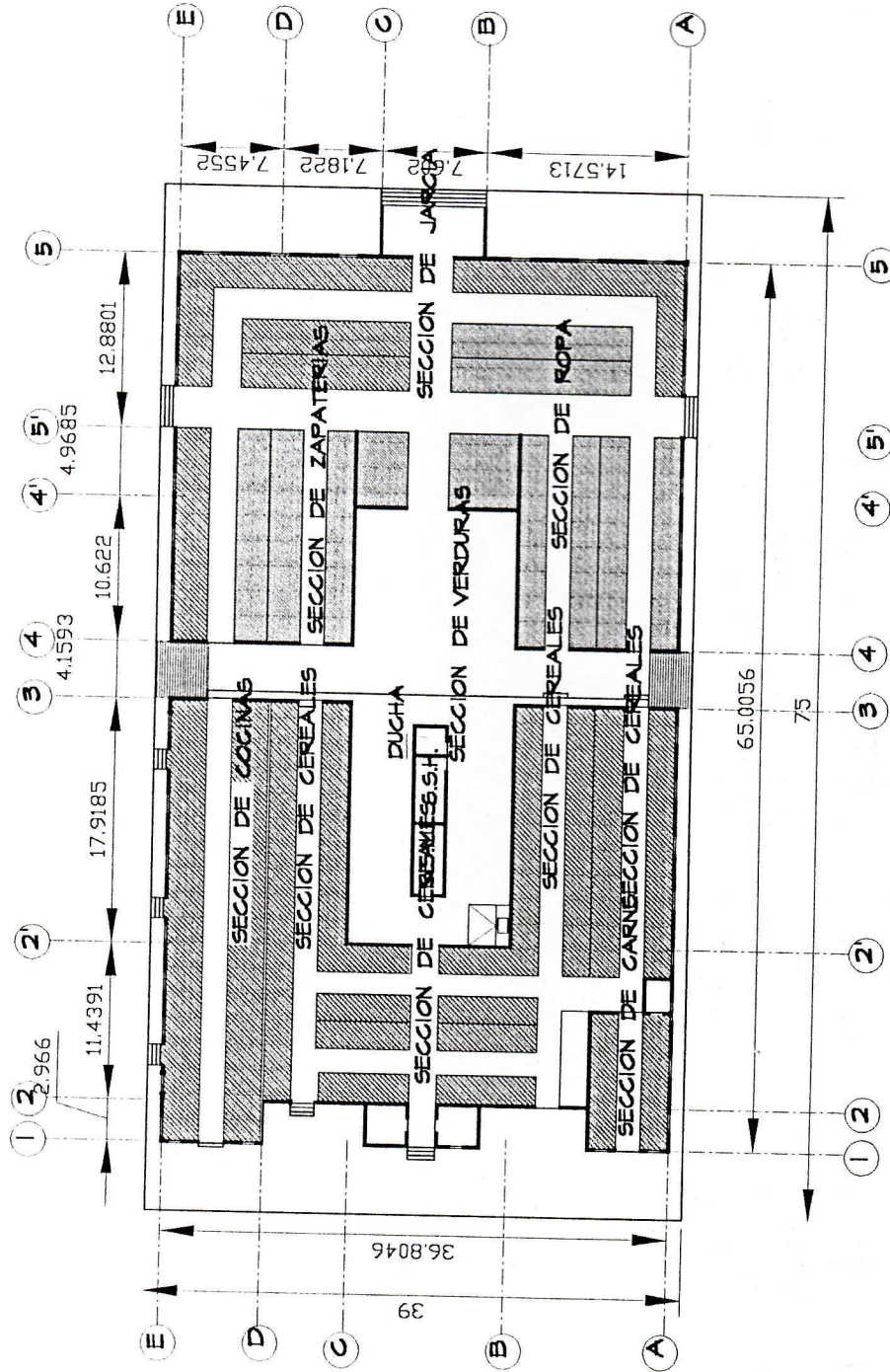
PLANTA DE TECHOS DE MERCADO ORIGINAL
SIN ESCALA

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

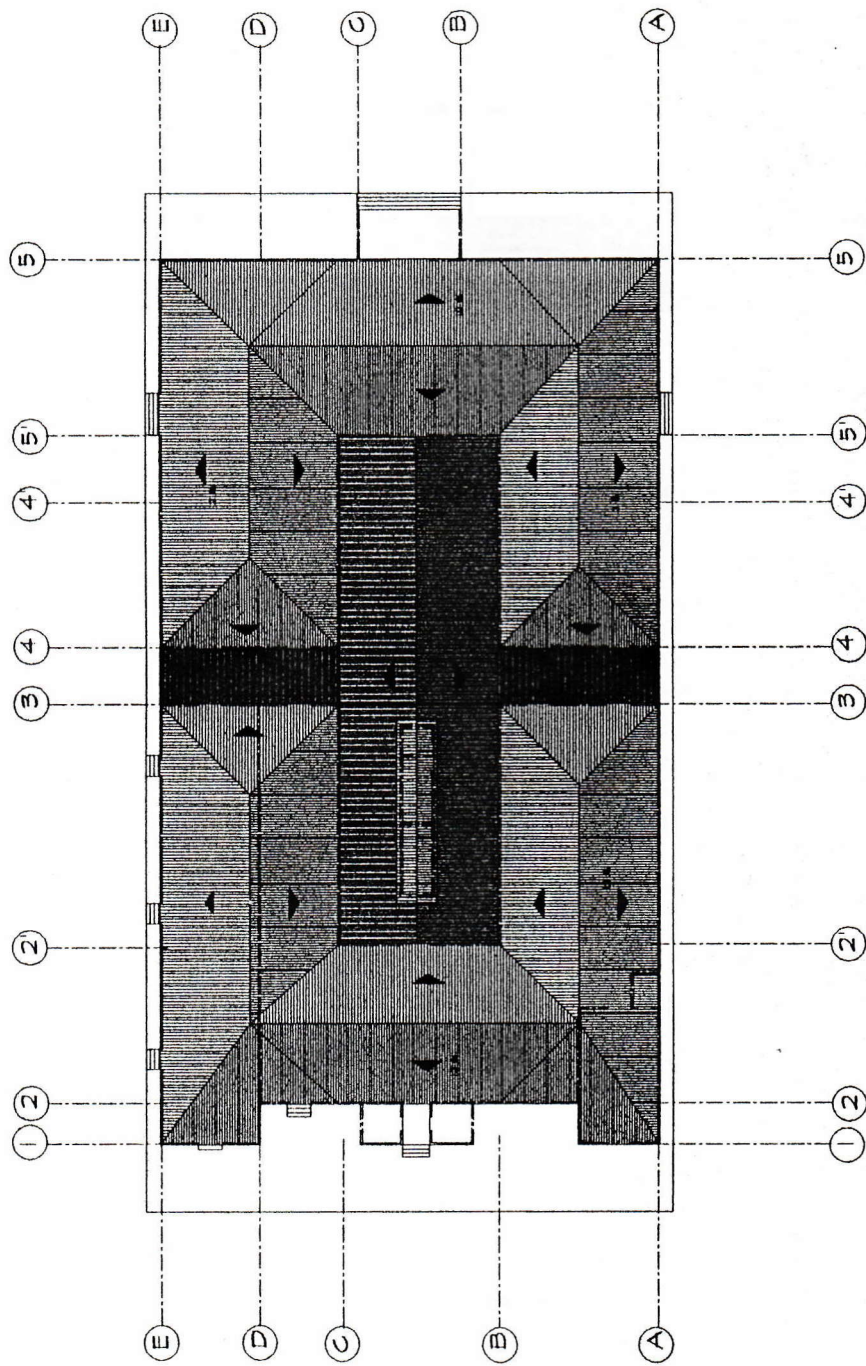
PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUAMA
CONTEJIDO PLANTA DE TECHOS DE MERCADO ORIGINAL

PRESENTA
Dr. Carlos Morán Morán
Dr. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
ESCALA
ESCALA
ESCALA



PLANTA ARQUITECTONICA DE MERCADO N.1 ORIGINAL



PLANTA DE TECHOS DE MERCADO ACTUAL

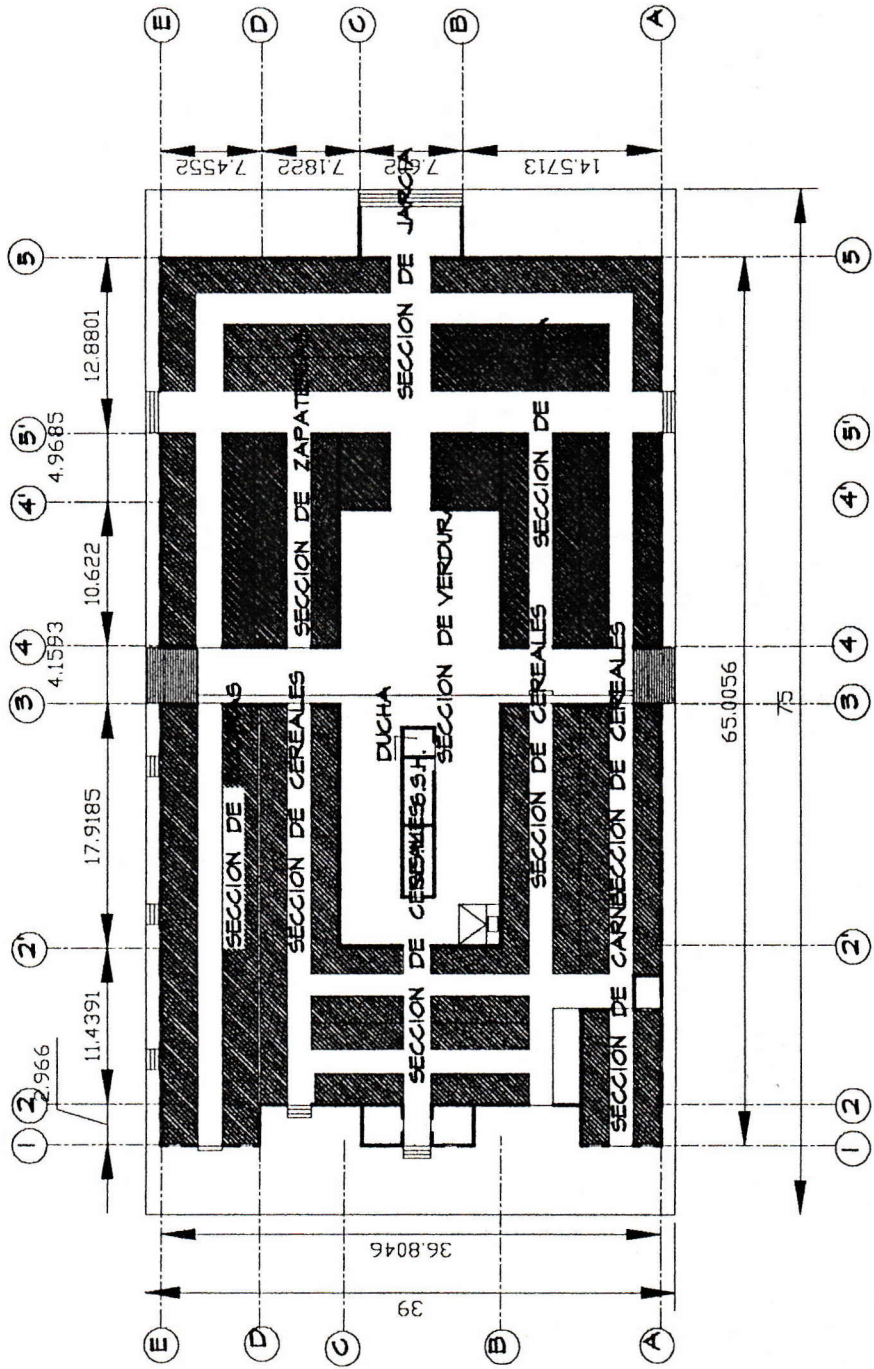
SIN ESCALA

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO PLANTA DE TECHOS DE MERCADO ACTUAL

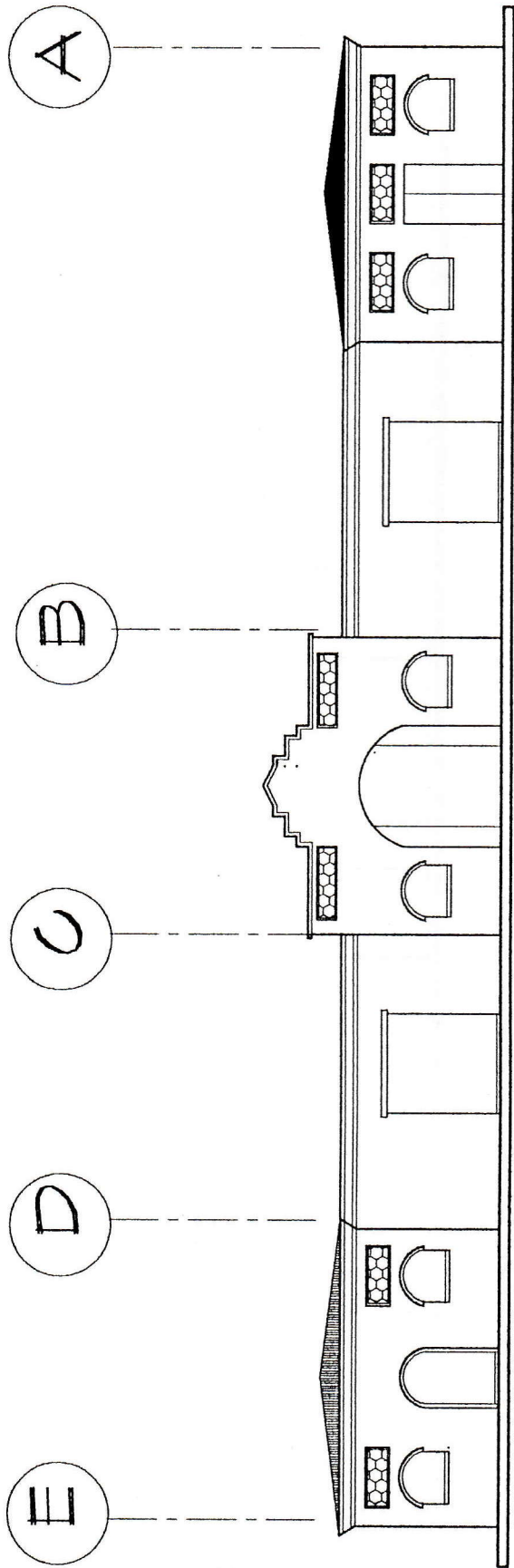
PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
ESCALA
FECHA
FECHA



PLANTA ARGITECTONICA DE MERCADO N.I ORIGINAL
SIN ESCALA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR	PROYECTO	PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUPA
	CONTENIDO	PLANTA ARGITECTONICA DE MERCADO N.I ORIGINAL
PRESENTA	Br. Carlos Moran Morán	ESCALA
	Br. Moisés V. Rodríguez	ESCALA
		FECHA
		FECHA



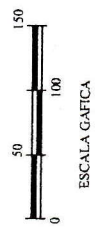
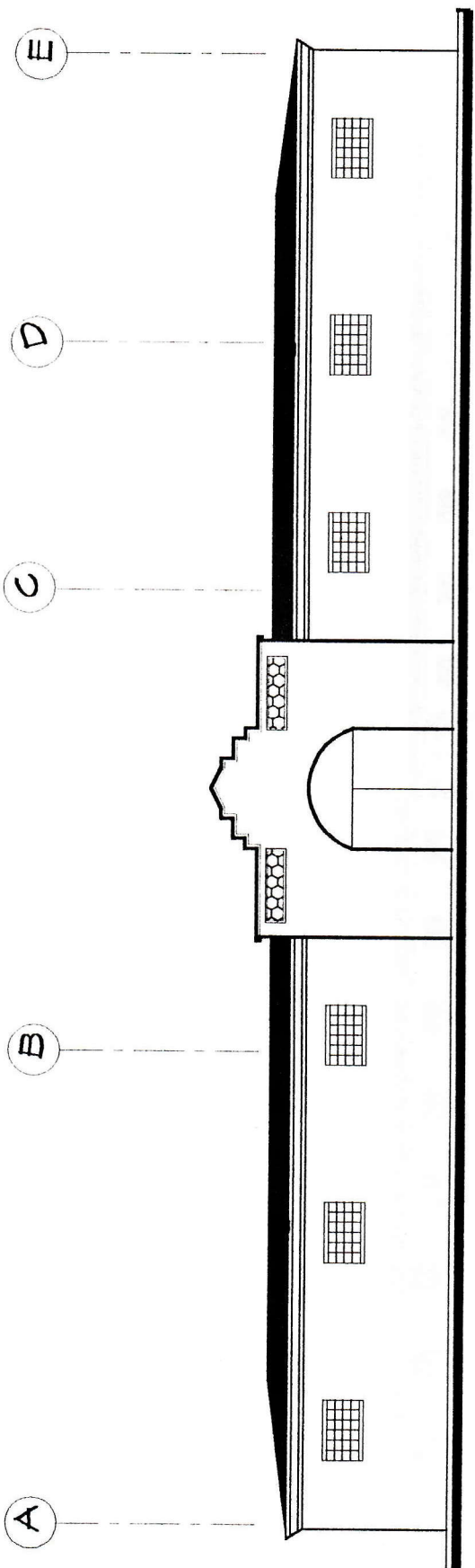
ELEVACION PRINCIPAL SUR ACTUAL

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO
ELEVACION SUR MERCADO N° 1

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

ESCALA
SIN ESCALA
FBC/EA
14/05/2000



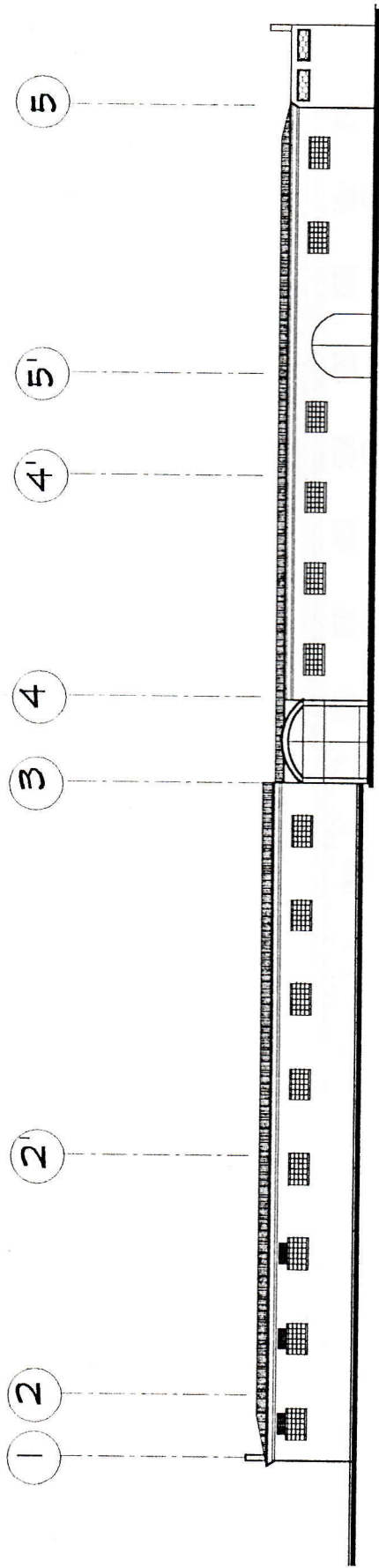
ELEVACION POSTERIOR NORTE ACTUAL
MERCADO N°1

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO FACHADA NORTE MERCADO N° 1

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

ESCALA
SIN ESCALA
FECHA
14/05/2000



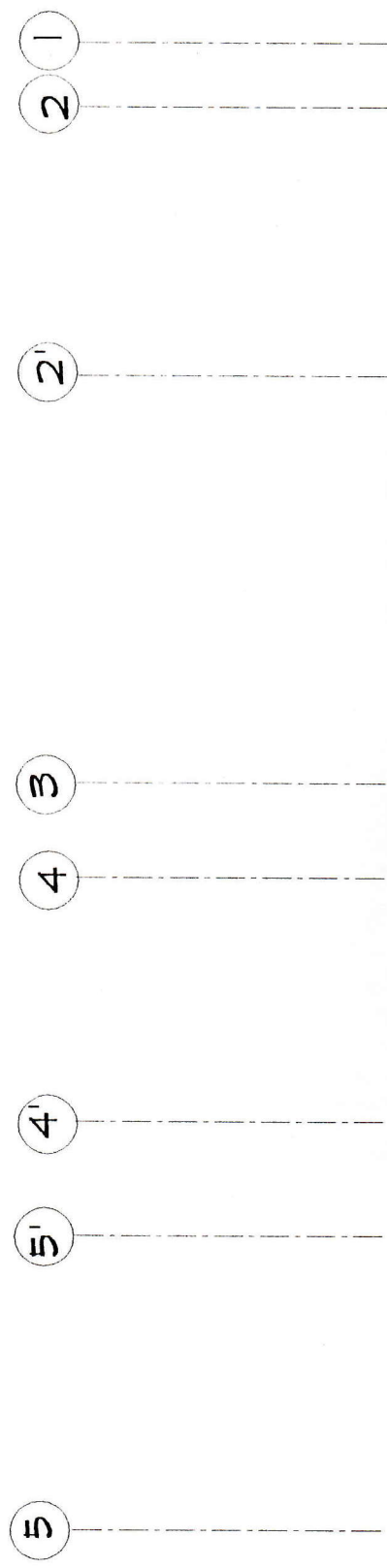
ELEVACION LATERAL ORIENTE ACTUAL

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CUIDAD DE CHICHUMPA
CONTENIDO FACHADA ORIENTE

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

ESCALA
SIN ESCALA
FECHA
14/05/2000



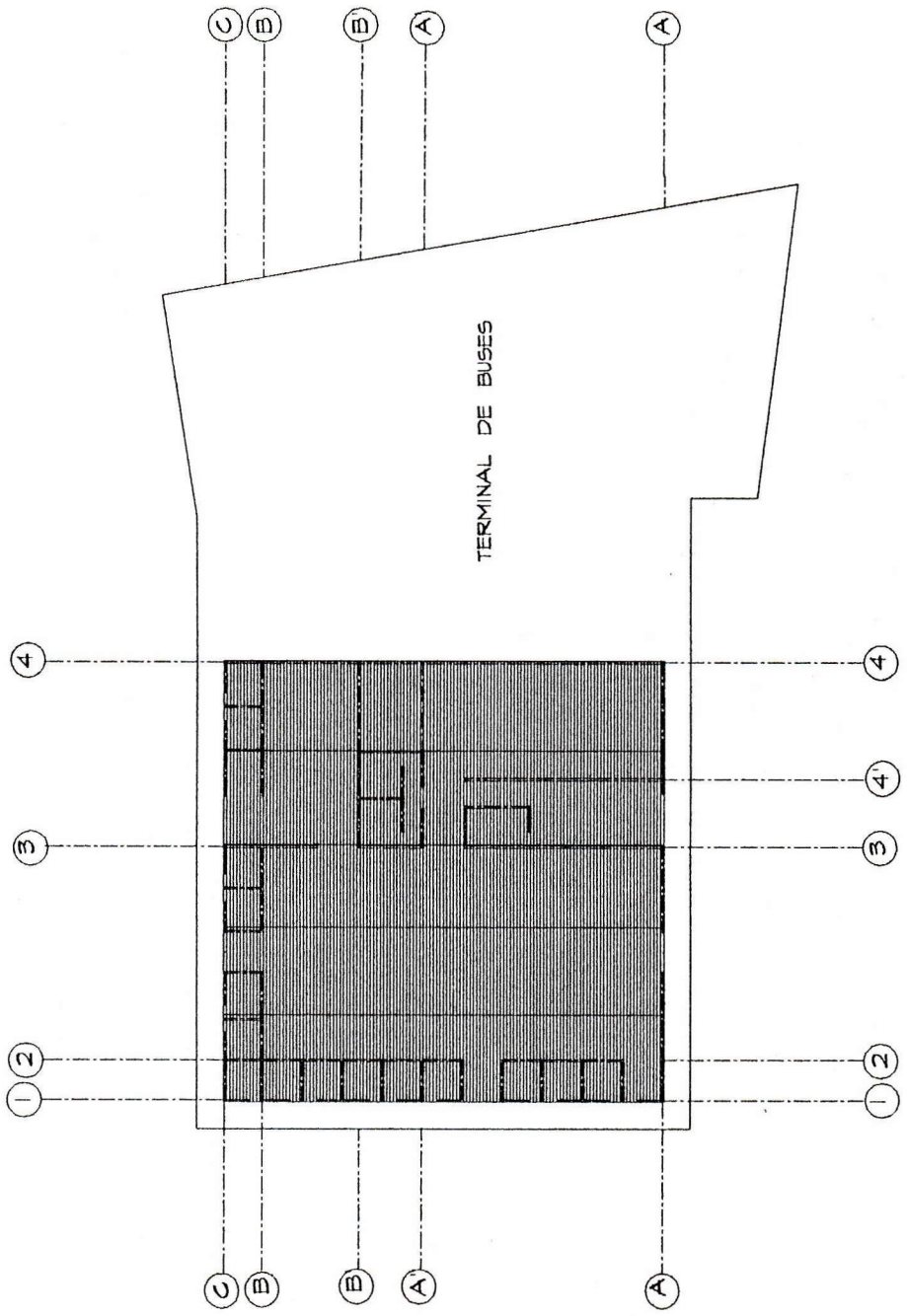
ELEVACION LATERAL PONIENTE ACTUAL

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

PROYECTO: PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO:
ELEVACION LATERAL PTE. MERCADO N°1

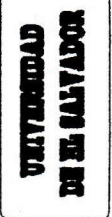
PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Moisés V. Rodríguez

ESCALA
SIN ESCALA
FECHA
14/03/2000



PLANTA DE TECHOS MERCADO # 2 ACTUAL
SIN ESCALA

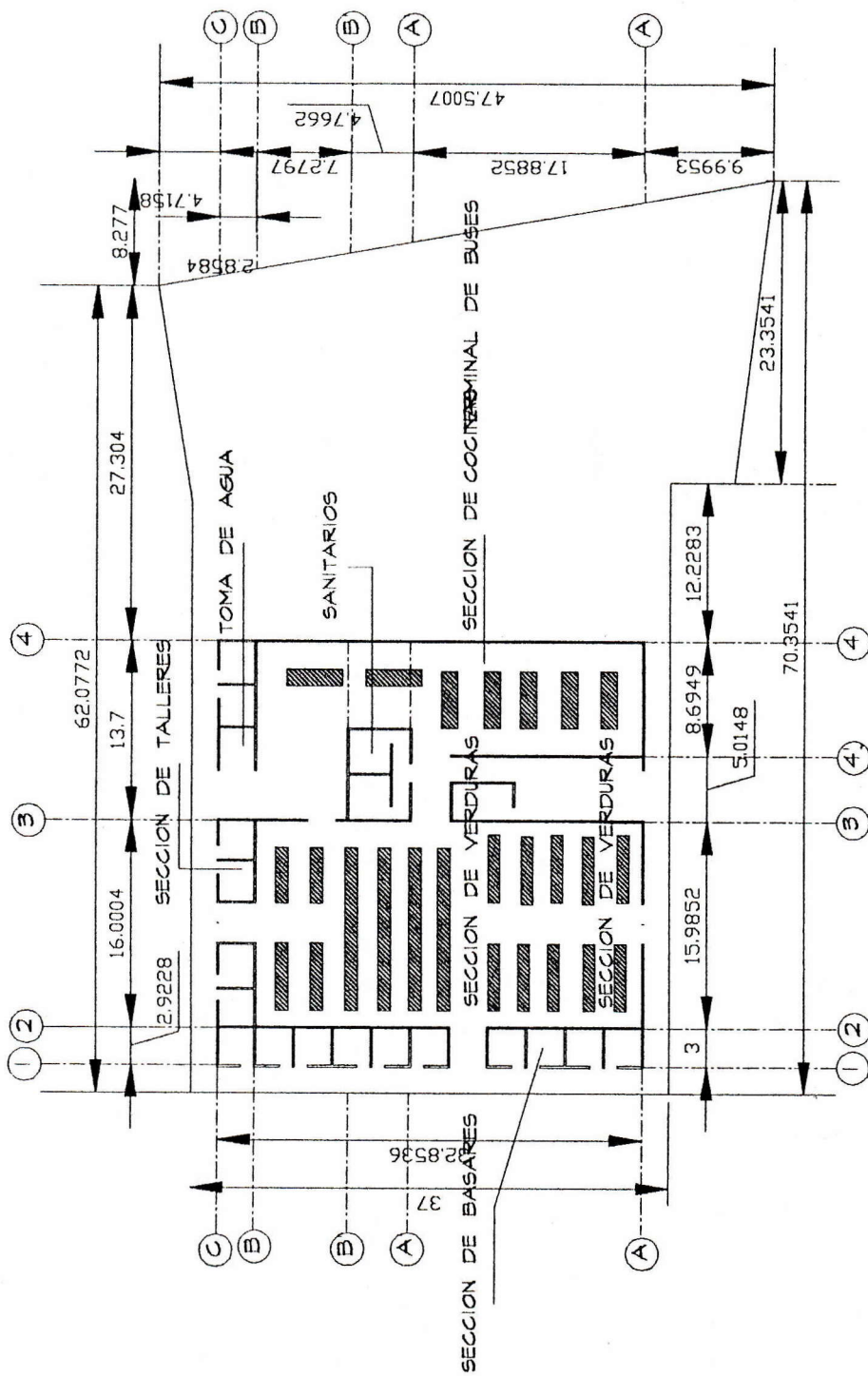
• NO HA TENIDO MODIFICACIONES



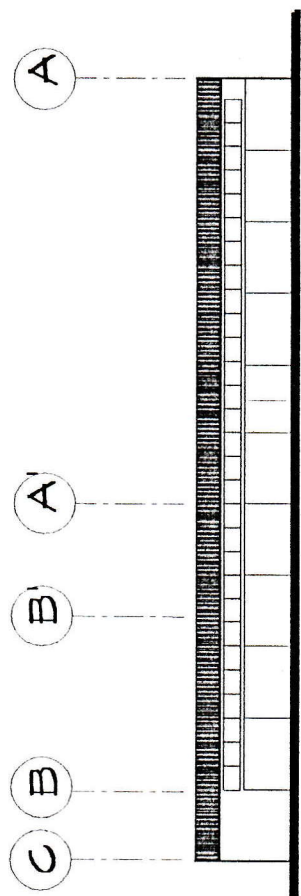
PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO PLANTA DE TECHOS

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Melissa V. Rodríguez

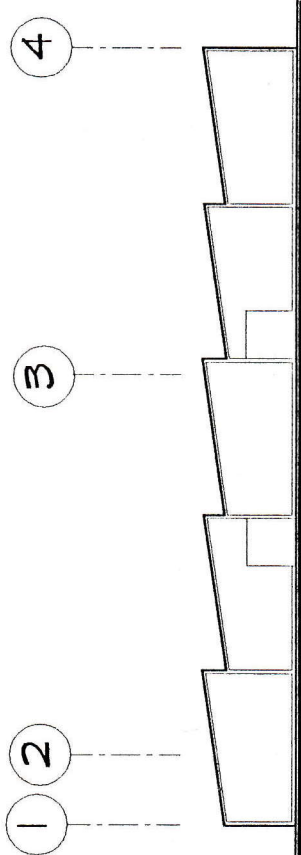
ESCALA
FECHA
2017/2001



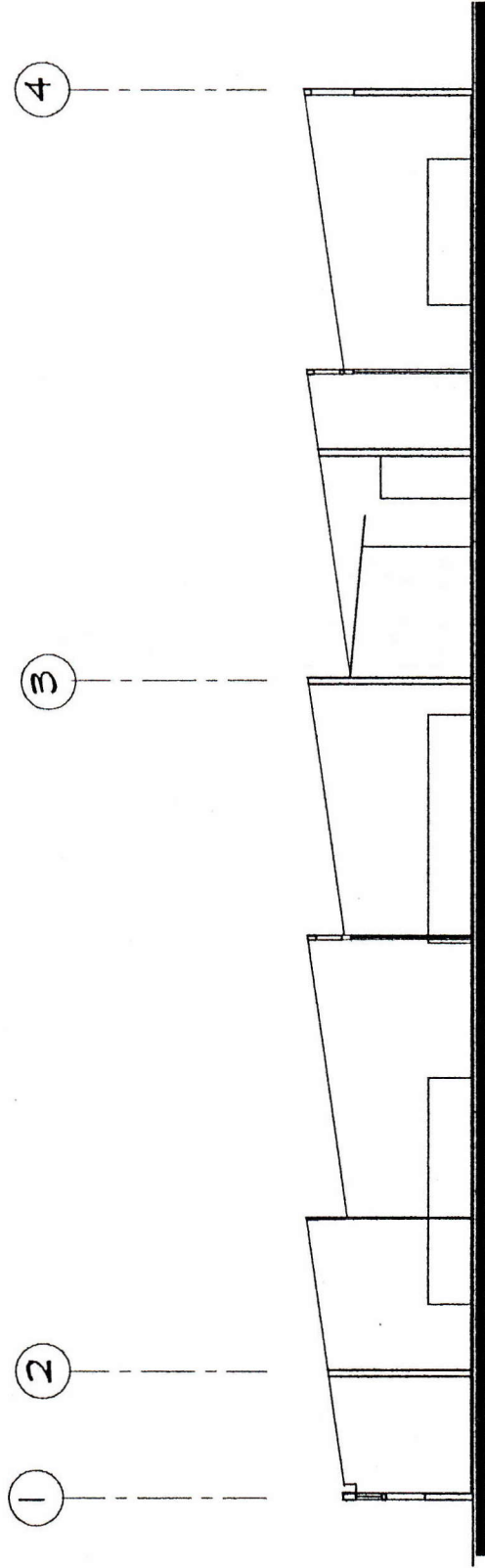
PLANTA ARQUITECTONICA DE MERCADO #2 ACTUAL



ELEVACION PRINCIPAL SUR ACTUAL
MERCADO ACTUAL



ELEVACION LATERAL PONIENTE ACTUAL
MERCADO ACTUAL



SECCION LONGITUDINAL A-A
SIN ESCALA

**UNIVERSIDAD
DEL EL SALVADOR**

PROYECTO PLAN DE ORDENAMIENTO DEL SECTOR
COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUPA
CONTENIDO SECCION N A-A

PRESENTA
Br. Carlos Morán Morán
Br. Melisés V. Rodríguez

ESCALA
ESCALA
FECHA
FECHA

ETAPA III
ETAPA CONCEPTUAL.

3.1 REQUERIMIENTOS URBANOS

El objetivo de esta etapa es el de conocer los requerimientos urbanos y arquitectónicos necesarios para un período determinado de tiempo; En el análisis urbano se estudiaron todas las variables urbanas inmersas en el sector comercial central tales como: usos de suelo, equipamiento, centro histórico, imagen urbana, sistema vial y transporte, estableciendo los criterios o lineamientos que darán ó regirán la futura propuesta urbana. El análisis arquitectónico tomará las variables competentes al proyecto de los mercados municipales, como son las personas (vendedores y compradores), y los de carácter espacial (relaciones espaciales, áreas de puestos, espacios complementarios, etc.).

3.1.1 Determinación del período de diseño.

Para poder determinar lo que es el período de diseño se han tomado en consideración los siguientes razonamientos:

i) La implementación de la propuesta de ordenamiento de los usos de suelo en el sector comercial central en un período de cinco años (corto plazo) sería difícil ya que para implementar el plan, deben establecerse una serie de estructuras de carácter logística, tales como programas de concientización para la aceptación o adaptación de la población a los cambios propuestos, así como, la inversión económica y técnica a realizar que son difíciles de obtener y que posteriormente no se pueden recuperar en un período tan corto como el antes mencionado.

- ii) *Se estima en diez años (mediano plazo) el período de diseño en el cual el proyecto puede implementarse y llegar a alcanzar un alto grado de desarrollo, en el cumplimiento de las metas en el plan de ordenamiento del sector comercial central, incluyendo los proyectos arquitectónicos que ya funcionarían a plenitud en este período.*
- iii) *Tomando en cuenta los dos razonamientos anteriores, podemos suponer que en un período de quince años, el proceso de ordenamiento de los usos de suelo del sector comercial central habrá sido completado, junto con todas las normativas que regularan la propuesta, así como el crecimiento futuro del sector estudiado.*

Por lo que se puede establecer que el período óptimo de diseño se establece en un rango de diez a quince años, en períodos de mediano a largo plazo respectivamente, en el cual la propuesta puede desarrollarse en forma óptima.

3.1.2 Proyecciones de población.

En esta parte, se definirá el crecimiento de la población a la cual irá dirigida la propuesta, formulada para el período de diseño previamente establecido; para calcular la población futura se utilizó la siguiente fórmula demográfica:

$$\text{Formula } P_t = P_o(1+r)^{\circ}$$

Donde: P_t = La población total al final del período requerido.

P_o = Población al inicio del período.

r = Tasa de crecimiento anual.

\circ = Número de años del período a calcular.

La tasa " r " de crecimiento es tomada del censo nacional de Población y Vivienda realizado en 1992 y que para el municipio de Chalchuapa es de 1 2.7% anual.

El cálculo de las proyecciones de la población se realizará por periodos de tiempo estimados cada cinco años a partir del año en curso (dos mil), hasta llegar al año dos mil quince, para tener mas claro el incremento de personas en periodos quinquenales las cuales se irán incrementando en forma paulatina a la propuesta.

Proyecciones de población del Municipio:

$$2005 - Pt = 72,936 (1+0.027)^5 = 83,328.61 \text{ hab.}$$

$$2010 - Pt = 72,936 (1+0.027)^{10} = 95,202.07 \text{ hab.}$$

$$2015 - Pt = 72,936 (1+0.027)^{15} = 108,767.36 \text{ hab.}$$

Proyecciones de población para el área Urbana:

$$2005 - Pt = 25,545 (1+0.027)^5 = 29,184.89 \text{ hab.}$$

$$2010 - Pt = 25,545 (1+0.027)^{10} = 33,343.44 \text{ hab.}$$

$$2015 - Pt = 25,545 (1+0.027)^{15} = 38,094.52 \text{ hab.}$$

El incremento de personas en el periodo máximo establecido de quince años es de 12,549. personas igual a 49.13%, de la población actual de 25545, personas por lo tanto la población calculada para el año dos mil quince será de 38,094 personas para el área urbana de Chalchuapa.

Proyecciones de Vendedores.

Considerando que el mercado es uno de los principales generadores de empleo y actividad comercial, se tiene que calcular el número aproximado de vendedores que se

necesitaran para cubrir la demanda de la población arriba establecida, las cuales se traducirán en puestos en la propuesta del mercado.

Para lo cual se calcularan los números de puestos por habitantes actuales:

El número de puestos internos de los mercados N.1 y N.2 es de 407 puestos.

El número aproximado de puestos en los exteriores de los mercados es de 325 puestos.

El total de vendedores y de puestos asumiendo que cada vendedor posee un puesto es de 732 puestos. En función de porcentajes de población serian 732 personas ó un 2.86% de la población actual urbana.

A continuación se calculará un factor que sea constante en los periodos de crecimiento proyectados aplicados a los vendedores, por lo tanto se tiene:

Que $25545/732 = 34.90$ aproximado a 35 habitantes por cada vendedor ó puesto comercial

Tomando el factor calculado de 35 hab/puesto se tiene la siguiente tabla:

Año	Número de Personas	Factor	Puestos Proyectados
2005	29,184	35	834
2010	33,343	35	953
2015	38,094	35	1088

La tabla anterior muestra el incremento quinquenal de habitantes y puestos necesarios para cubrir esa demanda de 1088 puestos en quince años, siendo el incremento de 356 puestos ó un 38.43% de los puestos actuales.

3.1.2.1 Proyecciones de Usos de Suelo.

En esta parte se calcularan las proyecciones de todos los usos existentes en el sector comercial de la ciudad de Chalchuapa, durante el periodo de diseño establecido.

USOS ACTUALES

Uso	# Lotes	% del Total	# Manzanas
Vivienda	178	34	9.89
Comercio	320	62	17.78
Institucional	5.16	1	0.32
Serv. Y Oficinas	8.05	2	0.45

El uso comercial se desglosa a su vez en comercio-vivienda, uso comercial exclusivo de la siguiente manera: Comercio-Vivienda ----- 103 lotes o 5.72Mz.

Solo- Comercio ----- 207 lotes o 11.50 Mz.

Datos de población: Población actual del Municipio -----72,936Hab.

Población Urbana Actual -----25,545 Hab.

Población proyectada del Municipio:

Año 2005 -----83,328.Hab.

Año 2010 -----95,202 Hab.

Año 2015 -----108,767 Hab.

Población proyectada Urbana:

Año 2005 -----29,184 Hab.

Año 2010 -----33,343 Hab.

Año 2015 -----38,094 Hab.

Ahora teniendo todos los datos pertinentes al caso se procederá al cálculo de las proyecciones de los usos de suelos en el sector comercial central, calculando un factor constante para cada uno de los usos existentes en el sector que sea válido para el periodo establecido anteriormente.

Para el cálculo de las proyecciones de los usos existentes en el área de estudio se tomará la población de todo el municipio, que es la usuaria del área en mención, para los usos institucional y religioso, por la naturaleza de los mismos no se calcularan proyecciones de crecimiento, ya que estos tienen un alcance ó un radio de influencia para toda la ciudad (uso religioso), y para todo el municipio (alcaldía, juzgados, P.N.C.)

Para tal efecto se calculará un factor que sea constante para cada uso y se pueda utilizar en cada uno de los periodos de tiempo establecidos anteriormente.

3.1.2.2 Proyecciones del Uso Comercial.

Tomando como referencia el área actual ocupada por este uso y la población del municipio se establecerá el siguiente factor:

Población = 72936 hab.

Area = 17.78Mz. =124,263.71 m²

Se tiene que: 124,263.71 m² /72,936hab. =1.70 m² /hab. Será nuestro factor constante a ser aplicado en las proyecciones del uso comercial.

Año 2005

*1.70m²/hab. *83,328hab. =141,657.60 m² /(6,988.96 m²)1Mz. = 20.27Mz.*

Año 2010

$$1.70\text{m}^2/\text{hab.} * 95,202\text{hab.} = 161,843.4 \text{ m}^2 / (6,988.96 \text{ m}^2) \text{Mz.} = 23.16\text{Mz.}$$

Año 2015

$$1.70\text{m}^2/\text{hab.} * 108,767\text{hab.} = 184,903 \text{ m}^2 / (6,988.96 \text{ m}^2) \text{Mz.} = 26.46\text{Mz.}$$

3.1.2.3 Proyecciones del Uso Servicios y Oficinas.

Tomando como base el área ocupada actual por el uso en estudio y la población del municipio se obtiene lo siguiente:

$$\text{Población actual} = 72,936\text{hab.}$$

$$\text{Area} = 0.45\text{Mz.} = 3,145.03\text{m}^2$$

$$\text{Cálculo del factor constante para el uso en estudio: } 3,145.03 \text{ m}^2 / 72,936 = 0.043 \text{ m}^2/\text{hab.}$$

Año 2005

$$0.043\text{m}^2/\text{hab.} * 83,328\text{hab.} = 3,583.10 \text{ m}^2 / (6,988.96 \text{ m}^2) \text{Mz.} = 0.51\text{Mz.}$$

Año 2010

$$0.043\text{m}^2/\text{hab.} * 95,202\text{hab.} = 4,903.69 \text{ m}^2 / (6,988.96 \text{ m}^2) \text{Mz.}$$

Año 2015

$$0.043\text{m}^2/\text{hab.} * 108,767\text{hab.} = 4,676.98 \text{ m}^2 / (6,988.96 \text{ m}^2) \text{Mz.} = 0.67\text{Mz.}$$

El incremento en área requerida por el sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa es de 8.9Mz. ó un 30.69% de la superficie actual en un periodo de quince años para un total de 37.9Mz.

3.1.2.4 Proyecciones para el Sistema Vial Transporte.

Uno de los aspectos de gran importancia en el desarrollo de este estudio es el sistema vial y de transporte, ya que juega uno de los papeles importantes en el desarrollo de las

actividades no solo en el sector comercial central, si no en toda la ciudad, siendo este uno de los indicadores de referencia hacia donde se dirige la propuesta, con el objetivo de que esta sea más real, estando este punto igualmente interrelacionado con los requerimientos arriba descritos, los planteamientos ó requerimientos deberán estar sujetos a las siguientes prioridades: el peatón ,el transporte colectivo, el transporte privado.

El peatón .

El peatón es uno de los componentes más importantes del estudio y como se pudo establecer, es uno de los más perjudicado por el actual sistema vial, ya que las áreas destinadas para que este circule han sufrido desmedro con el correr de los años, siendo en el sector comercial central donde este "desmedro" es más patente ya que las vías han sido ampliadas quedando el espacio destinado para aceras entre el siguiente rango 0.5cms – 1.00mts.

El sistema de transporte colectivo se ha incrementado en los últimos años(1995-2000), concentrándose este en el sector comercial central causando problemas a todos los sectores en mención. El sistema de transporte privado también es causante de problemas en este sector.

El sistema vial de todo el sector a sido renovado en años recientes por lo que ya no se hace necesario calcular proyecciones sobre este, aunque cabe mencionar que esta renovación solventó algunos problemas, pero a su vez generó otros con los peatones arriba mencionados.

Habiendo revisado lo anterior se proponen los siguientes lineamientos para la revitalización del sistema vial y de transporte:

- Separación física de las circulaciones peatonales y vehiculares, tomando como gran prioridad a los peatones*
- la sustitución de la actual señalización por otra que sea más clara, no solo para el tráfico vehicular sino principalmente una que este dirigida a los peatones.*
- Hacer una revisión exhaustiva del actual sistema de sentidos viales del área estudiada.*
- El establecimiento de normas que permitan cerrar calles de acuerdo a un horario predeterminado al tráfico vehicular.*
- El establecimiento de horarios específicos para la llegada de vehículos que abastecen al sector comercial central, así como la restricción del tráfico vehicular particular a la zona.*
- La descentralización de todas las rutas de autobuses urbanas que tienen su recorrido actual por el sector comercial central.*
- La dotación de todo el equipamiento relacionado con el sistema vial y de transporte donde sea necesario y exista el espacio necesario para la ubicación de este, sin que afecte la circulación peatonal y vehicular.*
- Unificar el material de recubrimiento de las vías principales del sector comercial central, aunque este último lineamiento no es de carácter obligatorio por el empleo de recursos que este esfuerzo conlleva, pero sí cabe el mantenimiento permanente de toda la red vial, así como todo el equipamiento existente en estas.*

3.1.3 Requerimientos para el Tratamiento de la Imagen Urbana y la Conservación

Del Centro Histórico.

El establecimiento de los lineamientos para el tratamiento de la imagen urbana del sector en estudio, se realizará con el objetivo de detener el creciente deterioro que sufre el centro Histórico. No estrictamente para devolverle su estado original a la zona, sino para crear un sentido de pertenencia ó de identidad al lugar.

Por lo que se hace necesario el normar ciertos aspectos involucrados con lo que es imagen urbana y son aplicables al sector en estudio, dando también cierta flexibilidad a la hora de su aplicación:

- *Normar el uso de rótulos en las edificaciones en lo referente a que no sean en cantiliver sino, pegados a la superficie de la pared y sus alturas.*
- *No permitir rótulos ó vallas publicitarias en las aceras, arriates y cordones de la vía pública.*
- *Normar la instalación de cabinas telefónicas en el sector y/o reducir en número considerable las ya existentes.*
- *Normar la instalación de postes de teléfono y electricidad, reduciendo en cantidad los ya existentes así como el cableado que estos sustentan..*
- *Normar la señalización vial en cuanto a su tamaño, que sean a escala humana.*
- *Normar si fuese necesario la altura de los edificios ó el número de niveles de estos en áreas específicas del sector comercial.*

3.1.3.1 Requerimientos para la Conservación del Centro Histórico.

Los siguientes requerimientos tienen como objetivo el tratamiento posible que se le pudiera dar a las edificaciones que forman parte del centro histórico de la ciudad de Chalchuapa, y están inmersas en el sector comercial central, de la misma ciudad.

- *Incentivar y preservar el uso vivienda en estas edificaciones.*
- *Implementar restricciones a los comercios, vivienda, servicios, equipamiento, etc. para que estos no modifiquen los establecimientos(con valor arquitectónico), por ser estos los usos más perjudiciales para estas estructuras.*
- *Establecer incentivos para los propietarios de los inmuebles que inviertan en la restauración y preservación de los mismos.*
- *Que las nuevas edificaciones utilicen elementos arquitectónicos parecidos a los que se encuentran en las edificaciones vecinas para mantener la unidad del sector.*
- *Normar la altura que los proyectos nuevos, para que estos no compitan con las edificaciones antiguas de la zona, sino que, sean complementarios con los anteriores.*

3.1.4 TENDENCIAS DE CRECIMIENTO ESPACIAL DEL SECTOR COMERCIAL CENTRAL DE LA CIUDAD DE CHALCHUAPA.

El establecimiento de la evolución del sector comercial de la ciudad de Chalchuapa es de importancia para nuestro estudio ya que así se tendrán las tendencias de crecimiento, que a tenido este sector a lo largo de los últimos cincuenta años y lo más importante el poder establecer hacia donde se está expandiendo el área de estudio en la actualidad.

El área comercial de la ciudad de Chalchuapa estuvo ubicada hasta el año de 1948 en lo que hoy es el parque "José Matías Delgado" y en los predios contiguos a la alcaldía municipal, dónde se ubicaba la plaza(mercado), esta estaba conformada por ramadas y por ventas al aire libre, en las manzanas adyacentes estaban ubicadas las áreas de almacenes(ropa, calzado, electrodomésticos), comercios varios (farmacias, agencias de granos, ferreterías), el año en mención(1948), marcó un cambio en la estructura del lugar porque el mercado fue trasladado a su actual ubicación, generando un desplazamiento del área comercial de la ciudad hacia el oriente de su ubicación original sobre una zona habitacional, esto principalmente sobre la 2ª calle, constituyéndose este como el Eje de desarrollo de todo el S.C.C. ya que, a partir de esta calle se ha ido expandiendo el área comercial hacia los cuatro puntos cardinales de la misma.

Este crecimiento se puede establecer por etapas:

1ª ETAPA 1948-80.

El desarrollo del área comercial se da de forma lineal a lo largo de la 2ª calle y sobre las intersecciones existentes con esta vía, especialmente con las calles cercanas al edificio del mercado, trasladándose sobre esta calle los almacenes de ropa, calzado, electrodomésticos, ferreterías, bancos, panaderías, ventas de granos, etc.

2ª ETAPA 1980-95.

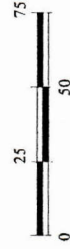
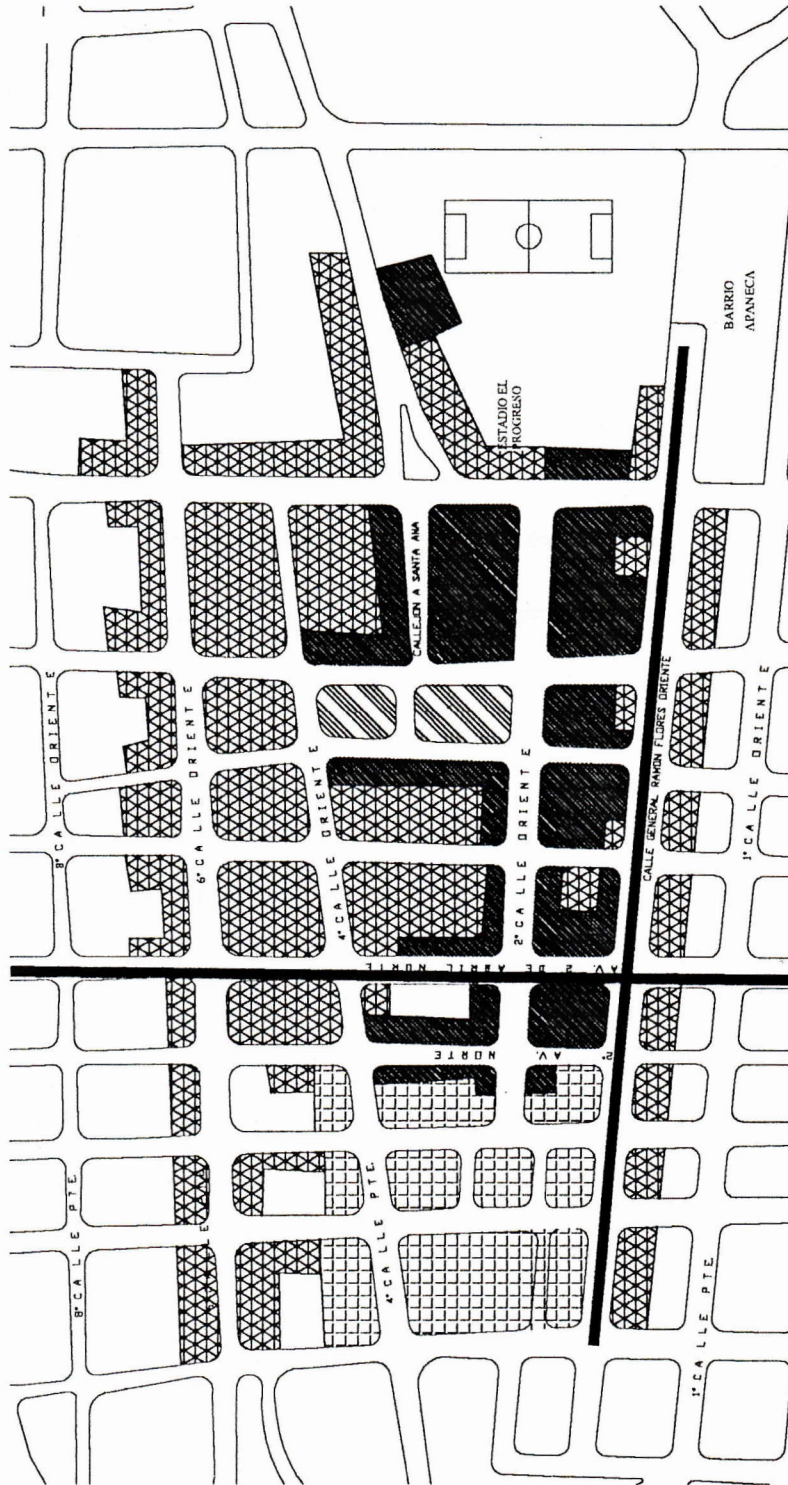
El crecimiento del uso comercial se aceleró en todas las direcciones del sector de una forma desordenada, desplazando al uso habitacional casi por completo del área contigua al mercado, y se expandió hasta la 7ª avenida norte, por el motivo de que esta calle es la principal vía de comunicación y abastecimiento de la ciudad, proliferando en este sector los agro servicios, las ventas de repuestos, ferreterías, etc.

3ª ETAPA 1995-2000.

El crecimiento se volvió desordenado y se expandió hacia la parte norte del área comercial, los vendedores ambulantes invadieron buena parte de las calles del lugar, con la construcción del "by pass" en la parte norte de la ciudad, se dieron tendencias de crecimiento del sector comercial hacia esa vía, también el crecimiento fue patente sobre la 7ª avenida norte y sobre la calle que conduce a Santa Ana. (Ver plano # 27).



COLONIA CASA
BLANCA



ESCALA GRAFICA

SIMBOLOGIA

HASTA 1948	
MERCADOS MUNICIPALES	
1948-1980	
1980-2000	

PROYECTO PROP. DE ORDENAMIENTO SECTOR COMERCIAL CENTRAL
CIUDAD DE CHALCHUAPA
CONTENIDO
PLANO DE CRECIMIENTO S.C.C

**UNIVERSIDAD
DE EL SALVADOR**

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

ESCALA
FECHA
14/4/00

3.1.4.1 CONDICIONES ESPACIALES DE CRECIMIENTO DEL SECTOR COMERCIAL CENTRAL.

Las condiciones espaciales que han propiciado el crecimiento del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa son de diversa índole, tales como: la existencia de infraestructura como la renovación de la calle panamericana, con el "by pass" que cruza la parte norte de la ciudad, el cambio y la dotación de servicios de agua potable y drenajes en toda la ciudad, en especial en la zona norte de la misma, en áreas contiguas a los mercados municipales, los cuales habían estado desprovistos de drenajes; También otro punto importante ha sido el que todas las vías fueron sometidas al programa de fraguado y adoquinado, que ha proporcionado un mejor acceso a todos los lugares de la ciudad, todo lo anterior a hecho que el sector comercial central se expanda hacia estos lugares sin que tenga un orden ó una cota que lo regule(ver plano de crecimiento del sector comercial central de la ciudad de Chalchuapa).

3.1.5 VOCACIÓN DE LOS TERRENOS DEL SECTOR COMERCIAL Y AREAS ALEDAÑAS.

La propuesta urbana en el contexto de su reordenamiento, se hace necesario el estudio de las zonas de crecimiento y vocación de las distintas áreas del S.C.C. y sus zonas aledañas hacia un uso determinado, con el objetivo de prever este crecimiento y que este se desarrolle de forma ordenada. Esta vocación se determinará por cuadrantes, definiendo su potencial uso y así establecer las posibles ubicaciones donde se propondrán los diferentes usos.