

Plan Especial de Ordenamiento y
Desarrollo Territorial para el Área Delimitada del

CENTRO HISTÓRICO

de San Salvador, El Salvador



El Centro
Histórico



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE TURISMO



Equipo de Trabajo

Ministerio de Turismo:

Lic. Morena Ileana Valdez Vigil
Ministra de Turismo

Arq. Wilberto Alvarado
**Coordinador de desarrollo de
infraestructura turística**

Lic. Jessica Flores
Despacho Ministerial

Autoridad del Centro Histórico:

Edwin Ramírez
Miembro de Junta Directiva

Lic. Adriana Larín
Directora General

Arq. Renata Barriere
**Especialista de Planificación
Urbana**

Lic. Werner García
Gerente Jurídico

Arq. Carmen García
**Jefa de Unidad de Patrimonio
Cultural**

Ing. Rodrigo Lima
**Jefe de Unidad de Permisos de
Construcción**

Consultor:

Asociación Temporal Suma Cotrans City Plan

s u m a

CITYPLAN
CONSULT SA

GRUPO
COTRANS

Ing. Mauricio Vásquez
Subdirector de Control y Trámites

Ing. Andrea Rivera
Jefa de Unidad de Trámites Previos

Lic. Gabriela Castillo
Asesora Legal

Ing. Carlos Ayala
Especialista de Ventanilla Única







Contenido



Presentación

- 01 ¿Por qué se formula un Plan Especial?
- 02 ¿Qué es el Plan Especial y cuál es su enfoque?
- 03 ¿Qué cambia en el Centro Histórico?
- 04 Beneficios para la ciudadanía
- 05 Proyectos estratégicos
- 06 La nueva normativa en lenguaje ciudadano
- 07 Alcance territorial
- 08 Proceso participativo
- 09 ¿Cómo se gestionará el Plan?
- 10 Oportunidades clave
- 11 Visión futura del Centro Histórico

Palabras por la Ministra de Turismo

Morena Ileana Valdez

El Centro Histórico de San Salvador representa la transformación histórica que vive El Salvador y simboliza el renacer de uno de los espacios más emblemáticos de nuestro país. Gracias al liderazgo del Presidente Nayib Bukele y al trabajo articulado de las instituciones del Gobierno, este destino ha dejado atrás décadas de abandono e inseguridad para convertirse en un referente nacional e internacional de planificación, desarrollo, seguridad y orgullo.

Su revitalización refleja el compromiso del Gobierno con la recuperación de espacios públicos, la protección del patrimonio cultural y el fortalecimiento de la identidad nacional, generando además nuevas oportunidades para el crecimiento económico y social. En este contexto, el Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para el Área Delimitada del Centro Histórico de San Salvador constituye una herramienta fundamental para consolidar y proyectar esta transformación hacia el futuro.

Más que un instrumento técnico, representa una hoja de ruta para proteger el patrimonio histórico y cultural, ordenar el crecimiento urbano, mejorar la movilidad, promover la inversión responsable y fortalecer las actividades económicas y turísticas que dinamizan esta importante zona de la capital.

Reconocemos que el turismo es uno de los principales motores para impulsar el desarrollo económico, la generación de empleo y el bienestar de las comunidades. Por ello, este Plan fortalece las condiciones necesarias para continuar posicionando al Centro Histórico como uno de los destinos turísticos más importantes de El Salvador, ampliando su oferta cultural, gastronómica, comercial, religiosa y turística.

Así mismo, impulsa la recuperación de inmuebles emblemáticos, la creación de espacios públicos de calidad y el desarrollo de iniciativas que enriquecerán la experiencia de visitantes nacionales e internacionales.

Este instrumento brinda mayor confianza para la inversión pública y privada, fomenta un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y sostenible, y garantiza que el crecimiento del Centro Histórico se realice respetando su invaluable patrimonio arquitectónico, histórico y cultural.

Invito a las instituciones públicas, gobiernos locales, empresa privada, academia, organismos de cooperación, sociedad civil y ciudadanía a sumarse a esta visión compartida, para seguir consolidando al Centro Histórico de San Salvador como un símbolo de la transformación de El Salvador, motor de desarrollo, turismo y orgullo nacional.



Palabras de la Directora General de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador

Adriana Larín

Las ciudades no son solo cemento, ladrillos o hierro; son, ante todo, el reflejo del alma, la resiliencia y la voluntad de sus pueblos. Durante décadas, hablar del Centro Histórico de San Salvador era evocar el abandono, el desorden y la herida profunda de una violencia sistemática que nos arrebató el derecho a habitar nuestro propio origen. Aquellas calles, que albergan los cimientos de nuestra República, llegaron a ser catalogadas entre las más peligrosas del hemisferio occidental. Parecía un destino inevitable, una herencia de olvido que estábamos condenados a aceptar. Pero el destino de una nación cambia solamente cuando se tiene la audacia de transformarlo.

Esta historia comenzó hace más de una década cuando el entonces Alcalde de San Salvador, hoy Presidente de la República, Nayib Bukele, inició el proyecto de recuperación de nuestro corazón capitalino. En esa Fase 1, desafiando el escepticismo generalizado, se toma como base el Plan Parcial del Centro Histórico de San Salvador, elaborado en 2011 por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU), para guiar las primeras intervenciones y se estableció una metodología sin precedentes: el reordenamiento voluntario de los comerciantes por cuenta propia en los espacios públicos. Demostramos al mundo que la dignidad, el ordenamiento y el diálogo podían recuperar el espacio público para garantizar el derecho de todos a vivir y disfrutar de nuestra ciudad.

Hoy, ese esfuerzo monumental ha evolucionado hacia una institucionalidad robusta y pionera. El año 2023 marcó un hito con la creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN), la entidad que me honro en dirigir. Con el nacimiento de la Autoridad, El Salvador se pone a la vanguardia de la región al constituir la primera institución gestora de destinos en nuestro país, un modelo innovador que unifica bajo un solo liderazgo técnico la planificación urbana, el ordenamiento territorial y la regeneración urbana de este espacio. Esta gestión consolida una transformación histórica que ha logrado que, por primera vez, el Centro Histórico sea un lugar seguro que todos quieren conocer, recorrer y disfrutar, convirtiéndose en el punto cultural de encuentro, desarrollo y orgullo de nuestra gente. La revitalización no se detiene; se planifica y se proyecta al futuro.

Este Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial representa una hoja de ruta para resguardar y potenciar este legado, no es solo un conjunto de normativas técnicas; es la materialización de un equilibrio entre la protección de nuestro patrimonio histórico y arquitectónico, la habitabilidad y una dinamización económica capaz de multiplicar las oportunidades de empleo formal, seguro y digno, garantizando que el centro sea un entorno productivo y disfrutable de y para la ciudadanía.

Recuperar el espacio público va mucho más allá de restaurar monumentos; significa reconstruir el escenario donde se desenvuelve nuestra vida común, devolviéndole a los ciudadanos la seguridad de caminar sin miedo, de encontrarse en una plaza y de reconocerse en su historia. Por eso, la nueva frontera de este viaje es consolidar su función habitacional.

Totalmente articulados con la visión social de nuestro Gobierno, nos alineamos de manera estratégica al Programa De Recalificación Socioeconómica Y Cultural Del Centro Histórico De San Salvador Y De Su Función Habitacional Mediante El Movimiento Cooperativo liderado por el Ministerio de Vivienda. En este esfuerzo país, nuestra prioridad absoluta son los residentes actuales, esas familias salvadoreñas que ya dan vida al centro, para quienes queremos asegurar viviendas dignas, seguras y propias en el corazón de la capital. Queremos fortalecer el arraigo de nuestras comunidades locales para que estudien, trabajen, cuiden y disfruten diariamente de su ciudad, consolidando el tejido social que la delincuencia y el olvido nos había arrebatado.

Buscamos un Centro Histórico vivo, donde la memoria de nuestros abuelos conviva con el futuro próspero de nuestros hijos. Este documento sintetiza la poesía de las infinitas posibilidades que hoy se abren ante nosotros hacia un Centro Histórico ordenado, seguro, generador de empleo formal y habitable.

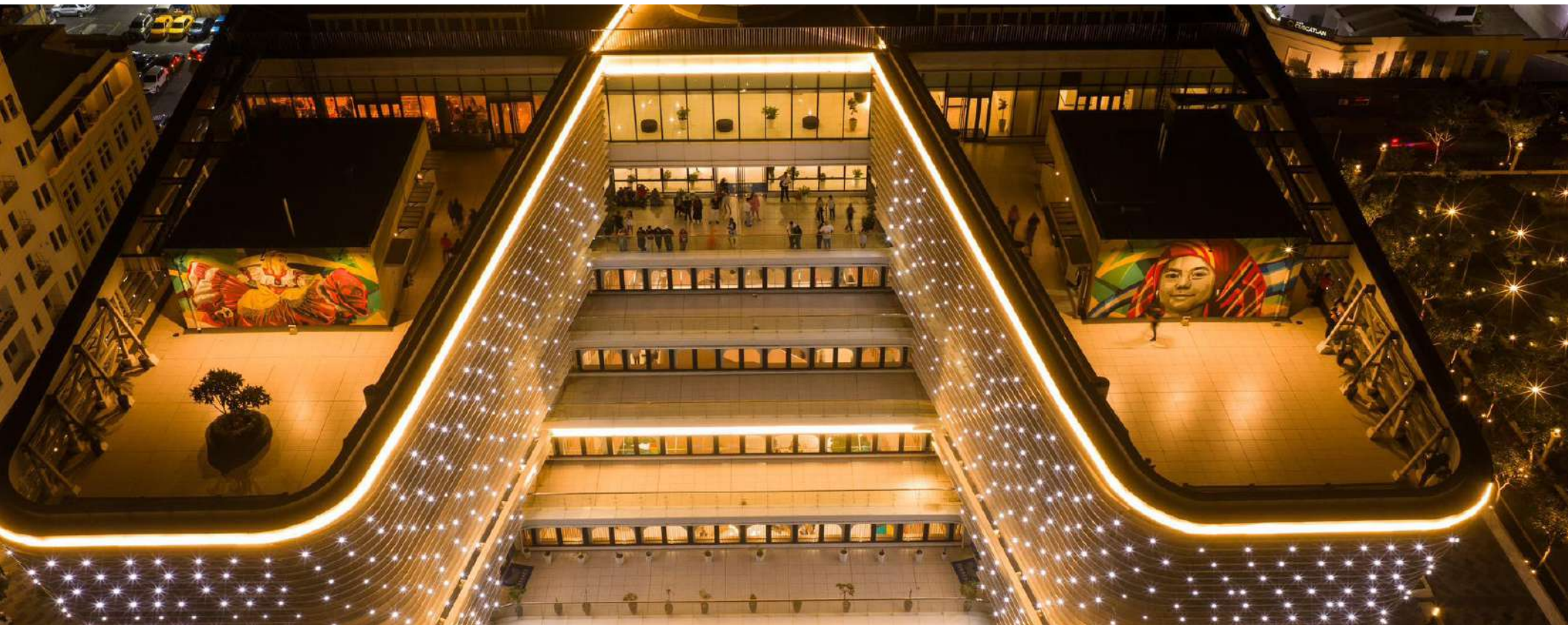
No solo hemos recuperado el corazón de El Salvador; hemos puesto nuevamente en valor nuestro patrimonio para cada salvadoreño. Con la seguridad técnica que nos respalda y la inspiración de ver renacer nuestra historia, nos entregan este plan como una herramienta que asegurará que el corazón de nuestra patria nunca más vuelva a apagarse.







El Centro Histórico de San Salvador y su contexto urbano.





El Centro Histórico de San Salvador constituye el corazón turístico, cultural, y de desarrollo socioeconómico de la capital, siendo el principal referente histórico y urbano del país. Su recuperación ha significado mucho más que la rehabilitación de un sector de la ciudad: ha marcado un punto de inflexión en la historia reciente de El Salvador, posicionándolo como un referente nacional e internacional de regeneración urbana, inversión y revitalización del patrimonio.

Este proceso de transformación integral ha permitido recuperar el espacio público, restaurar el patrimonio edificado, fortalecer la seguridad, modernizar la infraestructura urbana, reactivar la inversión pública y privada e impulsar una renovada dinámica económica, turística, cultural y social. Como resultado, el Centro Histórico ha trascendido su condición de núcleo patrimonial para consolidarse como un nuevo modelo de desarrollo urbano para El Salvador, demostrando que es posible armonizar la conservación del patrimonio con el crecimiento económico, la atracción de inversiones, la innovación, la



movilidad, la sostenibilidad y la calidad de vida bajo una visión integral de ciudad.

La consolidación de este nuevo modelo exige trascender la ejecución de proyectos individuales y evolucionar hacia un instrumento permanente de planificación territorial que garantice la continuidad de los avances alcanzados. El crecimiento sostenido del Centro Histórico demanda reglas claras que orienten las inversiones, ordenen los usos del suelo, protejan el patrimonio cultural, fortalezcan la movilidad, promuevan la mixtura de usos, impulsen la actividad económica y aseguren un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y sostenible.

En atención a este desafío, la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN) lidera la formulación del Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, concebido como el instrumento que orientará el desarrollo futuro del Centro Histórico bajo una visión compartida de largo plazo, consolidando su transformación como el principal polo cultural, turístico, económico e institucional del país.



¿Por qué se formula un Plan Especial?

El Plan Especial aporta reglas claras para todos, orientadas a proteger el patrimonio para las futuras generaciones, promover inversiones sostenibles y gestionar el desarrollo a largo plazo de forma planificada.

La transformación alcanzada por el Centro Histórico de San Salvador exige dar un nuevo paso hacia su consolidación, mediante un instrumento integral de planificación que fortalezca los avances obtenidos y garantice su continuidad bajo una visión de largo plazo. El crecimiento sostenido del territorio demanda un marco que brinde mayor certeza a las decisiones públicas y privadas, oriente las inversiones, preserve el patrimonio cultural y promueva un desarrollo urbano ordenado, inclusivo y sostenible.

El Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial constituye la consolidación y fortalecimiento del proceso de planificación que APLAN ha impulsado desde su creación. Integra, articula y potencia en un único instrumento la experiencia acumulada, la normativa técnica, los criterios de ordenamiento territorial y las políticas públicas desarrolladas para el Centro Histórico, fortaleciendo la seguridad jurídica, la coordinación institucional y

la capacidad de orientar su desarrollo bajo una visión integral, sostenible y de largo plazo.

En cumplimiento del mandato conferido por la Ley de Creación de la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador, el Plan Especial establece el modelo territorial que orientará la evolución del Centro Histórico, definiendo criterios para la protección del patrimonio, la gestión del espacio público, la movilidad, la vivienda, la actividad económica, el turismo, la inversión y los usos del suelo, procurando un equilibrio entre el desarrollo urbano y el interés público.

Más que un instrumento normativo, el Plan Especial constituye la hoja de ruta para consolidar un nuevo modelo de ciudad para El Salvador, preservando la identidad histórica del Centro Histórico mientras impulsa su competitividad, sostenibilidad, resiliencia y capacidad para generar oportunidades de inversión, innovación, desarrollo económico y bienestar para las generaciones presentes y futuras.



01

¿Qué es el Plan Especial y para qué sirve?

Es una herramienta que define cómo se organiza y desarrolla el Centro Histórico, integra ordenamiento urbano, desarrollo social y económico, protección patrimonial, movilidad, infraestructura, sostenibilidad y gestión.

El Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial es el principal instrumento de planificación del Centro Histórico de San Salvador, concebido para consolidar el modelo de ciudad impulsado en los últimos años y proyectar su desarrollo bajo una visión integral de largo plazo. Para ello, articula instrumentos de planificación, regulación, gestión y ejecución que integran la protección y puesta en valor del patrimonio con la inversión, el desarrollo económico, la vivienda, la movilidad, el espacio público y la sostenibilidad urbana, estableciendo las directrices, programas, proyectos y mecanismos necesarios para continuar la transformación del territorio y generar mejores condiciones para la actuación coordinada de los sectores público y privado.

Alcance territorial

Comprende el Área Delimitada del Centro Histórico de San Salvador, con una superficie aproximada de 76 hectáreas, conformada por 80 manzanas y alrededor de 820 inmuebles, de los cuales 159

cuentan con declaratoria de valor cultural al momento de la formulación del Plan.

Visión integral de desarrollo

- 1- Orientar el desarrollo integral del Centro Histórico, definiendo un modelo territorial de largo plazo que ordene los usos, la ocupación y el aprovechamiento del territorio, promoviendo una ciudad más dinámica, equilibrada y sostenible.
- 2- Proteger y poner en valor el patrimonio y la calidad urbana, integrando la identidad histórica y arquitectónica con la mejora del espacio público, la movilidad, el paisaje urbano, la infraestructura y los servicios.
- 3- Generar condiciones para la inversión y el desarrollo económico, brindando seguridad jurídica y certeza para las actuaciones públicas y privadas, promoviendo la mixtura de usos, la vivienda, el turismo, la cultura y el comercio, y fortaleciendo la coordinación institucional para su implementación.



Principales componentes



Ambiental



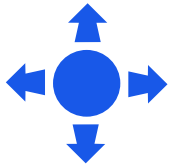
Urbano
Arquitectónico y
Patrimonial



**Infraestructuras
Urbanas**



Socio-económicos



**Movilidad y
accesibilidad**



Turismo



Seguridad

02



Etapa 1
Plan de
trabajo

Etapa 2
Diagnóstico
territorial y
urbano

Etapa 3
Plan especial
de ordenamiento y
desarrollo
territorial



Etapa 4
Herramientas
normativas

Etapa 5
Plataforma de
información

Etapa 6
Instrumentos de
aprobación del
plan

Nuevas líneas estratégicas de acción

1

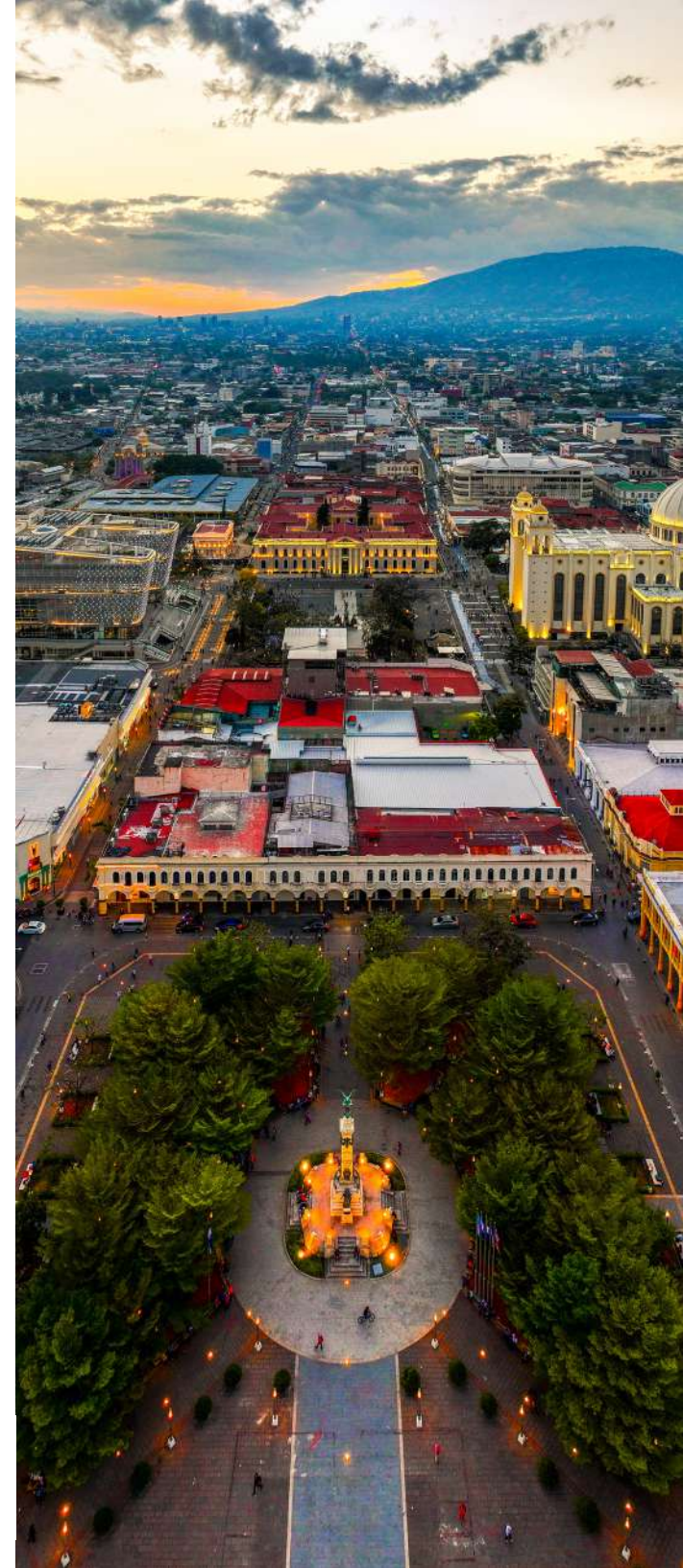
La promoción turística a través de la creación de nuevos atractores turísticos, culturales y comerciales.

2

La facilitación de la inversión a través de la reocupación adaptativa de edificios.

3

La mejora de la conectividad multimodal del Centro Histórico, a través de los sistemas de infraestructura de transporte emblemáticos.



4

Desarrollar sitios de oportunidad, con nuevos desarrollos de usos mixtos.

7

La protección y puesta en valor del patrimonio, a través de normas y guías de diseño.

5

El repoblamiento del Centro Histórico mediante el rescate de edificios residenciales y su readaptación.

8

La formulación de reglas claras y gestión, a través de la normativa urbana y los instrumentos de gestión.

6

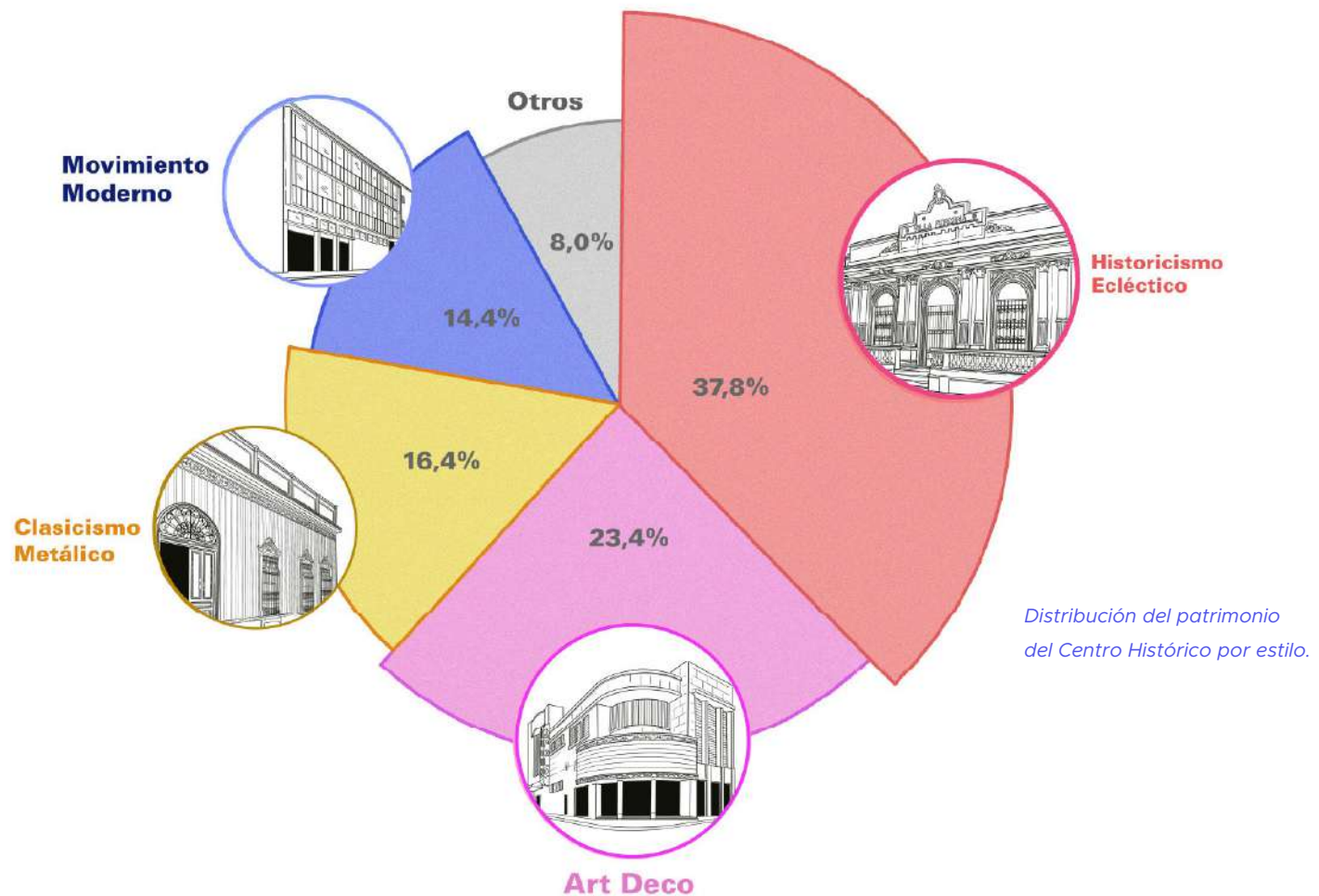
Nueva vivienda en áreas de oportunidad, mediante una oferta diversa que incluya familias, estudiantes, médicos y vivienda temporal, con usos mixtos.

9

La promoción del desarrollo sostenible, seguro y resiliente, a través de medidas ambientales, de mitigación y adaptación de riesgos.

¿Qué cambia en el Centro Histórico en gestión del patrimonio?

El Plan impulsa la conservación y recuperación de edificios patrimoniales de diversos estilos arquitectónicos, incorporando normas técnicas y usos del suelo mixtos que contribuyen con su preservación y viabilidad económica.

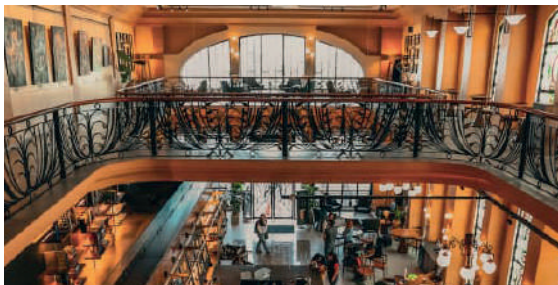


1

Patrimonio y Transformación Urbana

El Plan Especial precisa e integra el inventario de bienes patrimoniales mediante la recategorización de 80 edificaciones, alcanzando un total de 239 Bienes Culturales Inmuebles (BCI), estableciendo reglas claras y certidumbre técnica al delimitar con exactitud que la conservación abarca el 30.37% de la superficie edificable dentro del área delimitada.

Esta claridad sobre dónde reside el valor histórico otorga previsibilidad sobre los criterios de intervención, permitiendo a su vez, que el 69.63% restante de la superficie edificable se consolide como una zona de desarrollo y complementariedad urbana. De este modo, la riqueza patrimonial actúa como un activo que potencia el entorno, mientras el suelo no catalogado impulsa la dinamización del Centro Histórico en un marco de desarrollo sostenible, transparente y altamente competitivo.



2

Puesta en Valor y Reutilización de Bienes Culturales Inmuebles

Como instrumento central de protección patrimonial, el Plan Especial establece el código de zonificación Bien Cultural Inmueble (BCI), aplicable a las edificaciones patrimoniales identificadas dentro del Área Delimitada. Este código no solo reconoce formalmente el valor patrimonial de los inmuebles, sino que introduce un régimen normativo específico orientado a su conservación, rehabilitación y uso sostenible.

Se promueven esquemas de usos mixtos compatibles, permitiendo la readaptación funcional de los inmuebles hacia actividades culturales, turísticas, comerciales y residenciales, siempre que éstas contribuyan a su preservación física y viabilidad económica. Esta estrategia reconoce que la ocupación activa y económicamente sostenible de los inmuebles patrimoniales es una condición indispensable para su conservación a largo plazo.

La normativa de intervención patrimonial para el Centro Histórico se estructura en función de la diversidad de estilos arquitectónicos presentes, mediante la aplicación de criterios, metodologías y modalidades de intervención reconocidas internacionalmente en la gestión de áreas patrimoniales, con el objeto de garantizar la conservación de la envolvente exterior, la volumetría visible, la alineación histórica y la continuidad del perfil urbano.

3

Normativa Especial de Conservación Patrimonial

La recuperación y revitalización de los inmuebles patrimoniales se fortalece a través de los lineamientos del Plan Especial, los cuales incorporan modalidades de intervención técnicamente normadas que facilitan su reutilización adaptativa. Este marco promueve la puesta en valor y la integración activa de las edificaciones a las dinámicas socioeconómicas del Centro Histórico, asegurando la preservación de los atributos arquitectónicos e históricos que definen su memoria e identidad.

Esto incluye:

- **Restauración monumental**
- **Restauración tipológica**
- **Restauración de fachada con edificación nueva en el interior**

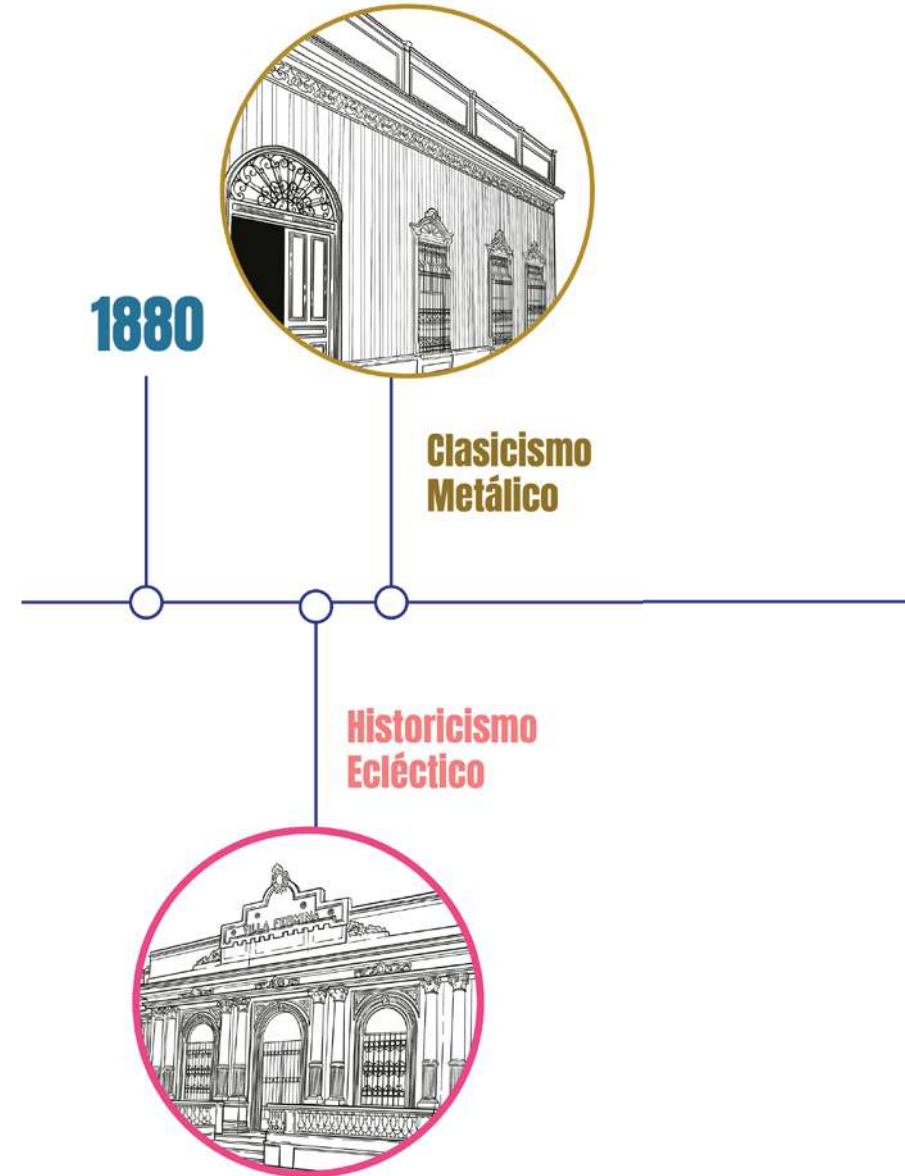
03

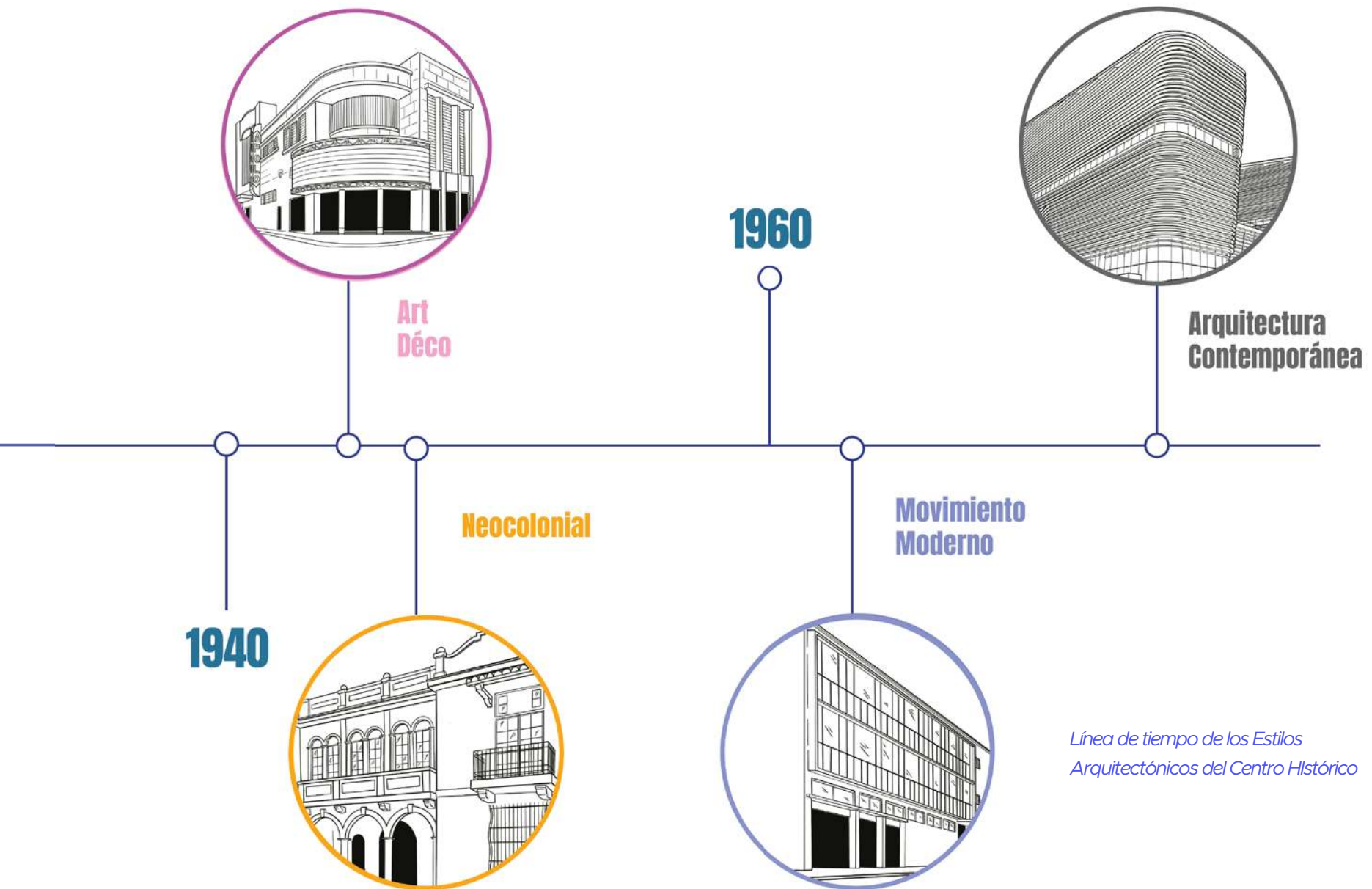




Gestión de patrimonio

Gestión de patrimonio









Gestión de patrimonio

La recategorización de nuevos Bienes Culturales Inmuebles (BCI) se realizó con base en una evaluación técnica sustentada en criterios homologables a los utilizados por la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, seleccionándose aquellos inmuebles que cumplen con, al menos, uno de los siguientes criterios:

Antigüedad

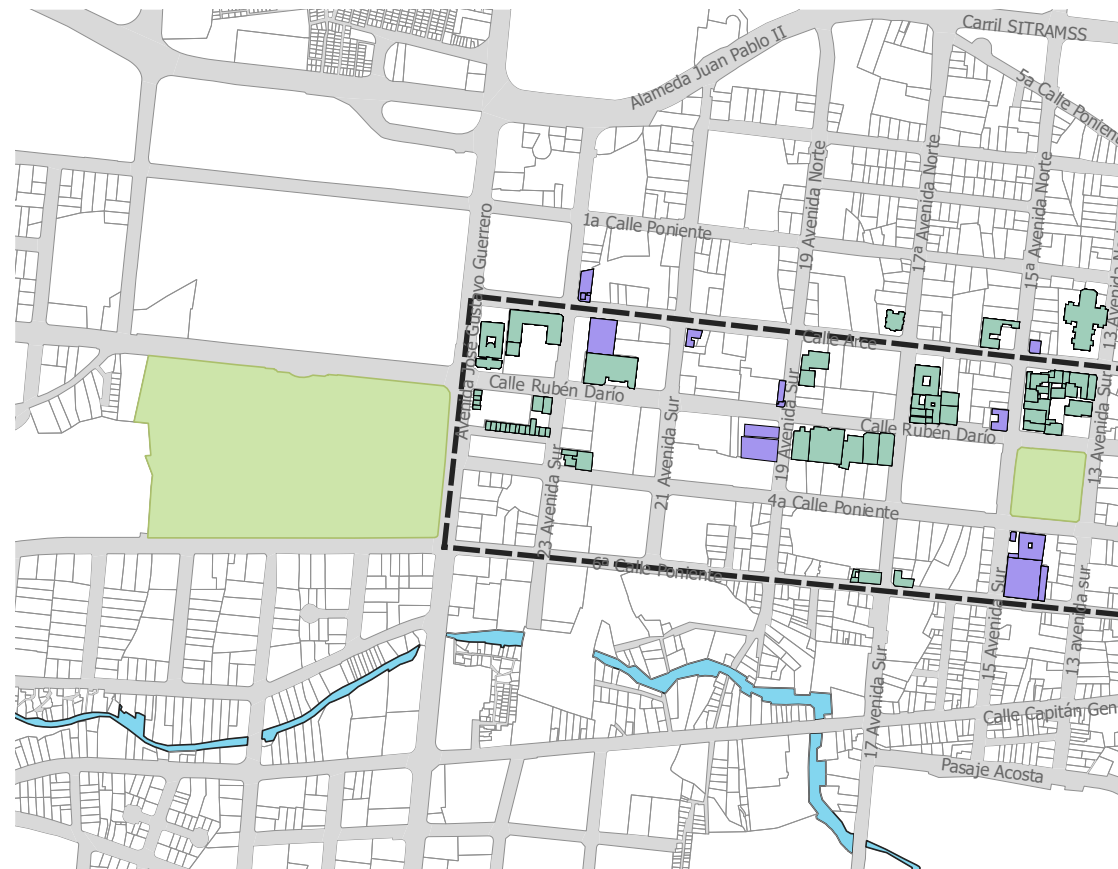
El inmueble fue seleccionado si pertenece a un estilo y tecnología de las etapas más tempranas del Centro Histórico, es decir, finales del siglo XIX o la primera década del siglo XX.

Paisajístico/urbano

El inmueble fue seleccionado si pertenece a un conjunto urbano homogéneo o que contribuye a un paisaje urbano de valor histórico.

Arquitectónico

El inmueble fue seleccionado si es un representante valioso o destacado de un estilo particular que forma parte integral de la evolución arquitectónica del Centro Histórico.

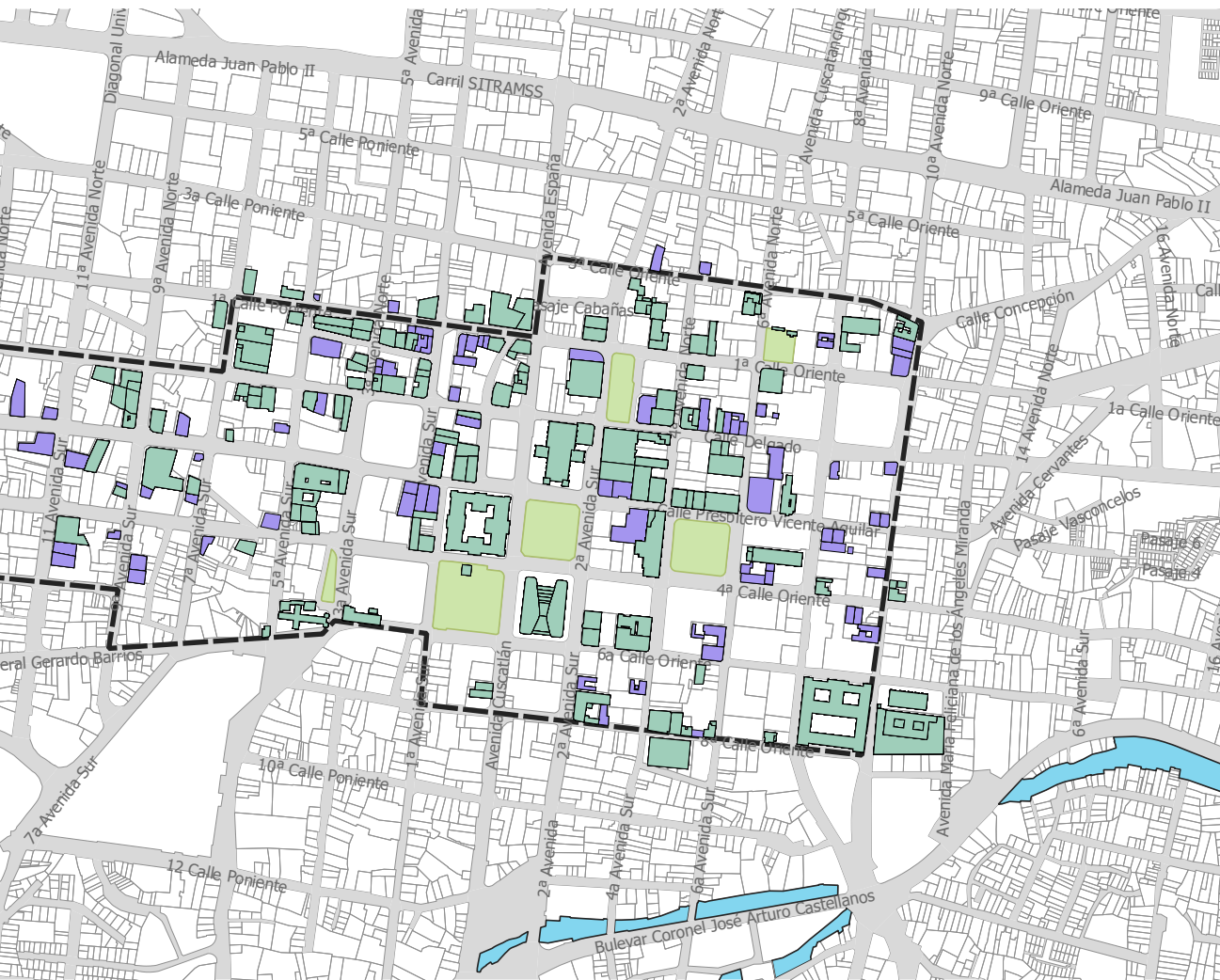


Mapabase

- Área Delimitada Centro Histórico de San Salvador
- Predio
- Vía
- Río
- Parques y plazas

Edificios patrimoniales

- Bien Cultural Inmueble del Inventario de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (2015), recategorizado a partir de las categorías Integral, Parcial 1 y Parcial 2
- Bien Cultural Inmueble seleccionado del Inventario de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (2015), recategorizado a partir de las categorías Contextual 1, Contextual 2 y Sin Valor Cultural



El Plan Especial incorpora un mecanismo técnico para la identificación, evaluación e incorporación de nuevos inmuebles con potencial valor cultural, que no hayan sido incluidos dentro del inventario patrimonial al momento de aprobación del instrumento.

La Autoridad de Planificación del Centro Histórico, como institución competente, es la entidad responsable para la ampliación de este inventario.

¿Qué cambia en el Centro Histórico en materia de regulaciones urbanísticas?

Criterios para nuevas edificaciones

El Plan Especial establece reglas claras y predecibles para orientar nuevas edificaciones, remodelaciones y proyectos de inversión, procurando su adecuada integración con la identidad urbana y arquitectónica del Centro Histórico.

Para ello, incorpora parámetros que permiten aprovechar el potencial de desarrollo de los inmuebles, promover fachadas activas y favorecer una relación armónica entre las nuevas inversiones y el entorno urbano existente. Estos criterios brindan mayor certeza para la planificación, diseño y evaluación de los proyectos, entre ellos están:

- Crecimientos en alturas
- Relación de vanos y sólidos en fachadas
- Parámetros de las plantas bajas para promover fachadas vivas
- Alineamiento de edificaciones

Oportunidades de desarrollo en altura

Se potencia las posibilidades de desarrollo en altura y aprovechamiento del Centro Histórico, permitiendo que la altura de las nuevas edificaciones responda al potencial y características de cada proyecto, sin establecer un límite máximo de altura.

Asimismo, incorpora criterios específicos de altura que permiten compatibilizar el desarrollo y la renovación urbana con la protección de los principales referentes del paisaje histórico de la ciudad. En torno a la Catedral Metropolitana, la Iglesia El Rosario, la Iglesia El Calvario y la Basílica Sagrado Corazón de Jesús se establecen ámbitos de protección visual que preservan su presencia dentro del perfil urbano, brindando a su vez certeza sobre las posibilidades de desarrollo de los inmuebles ubicados en su entorno.

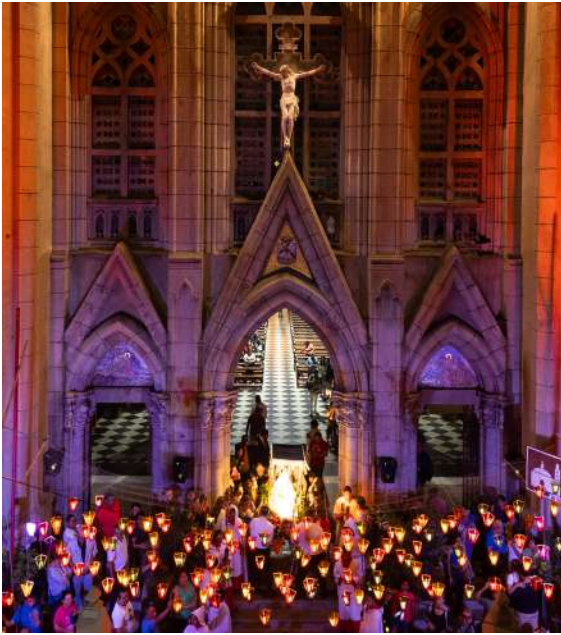


03



Volumetría de estudio del Centro Histórico



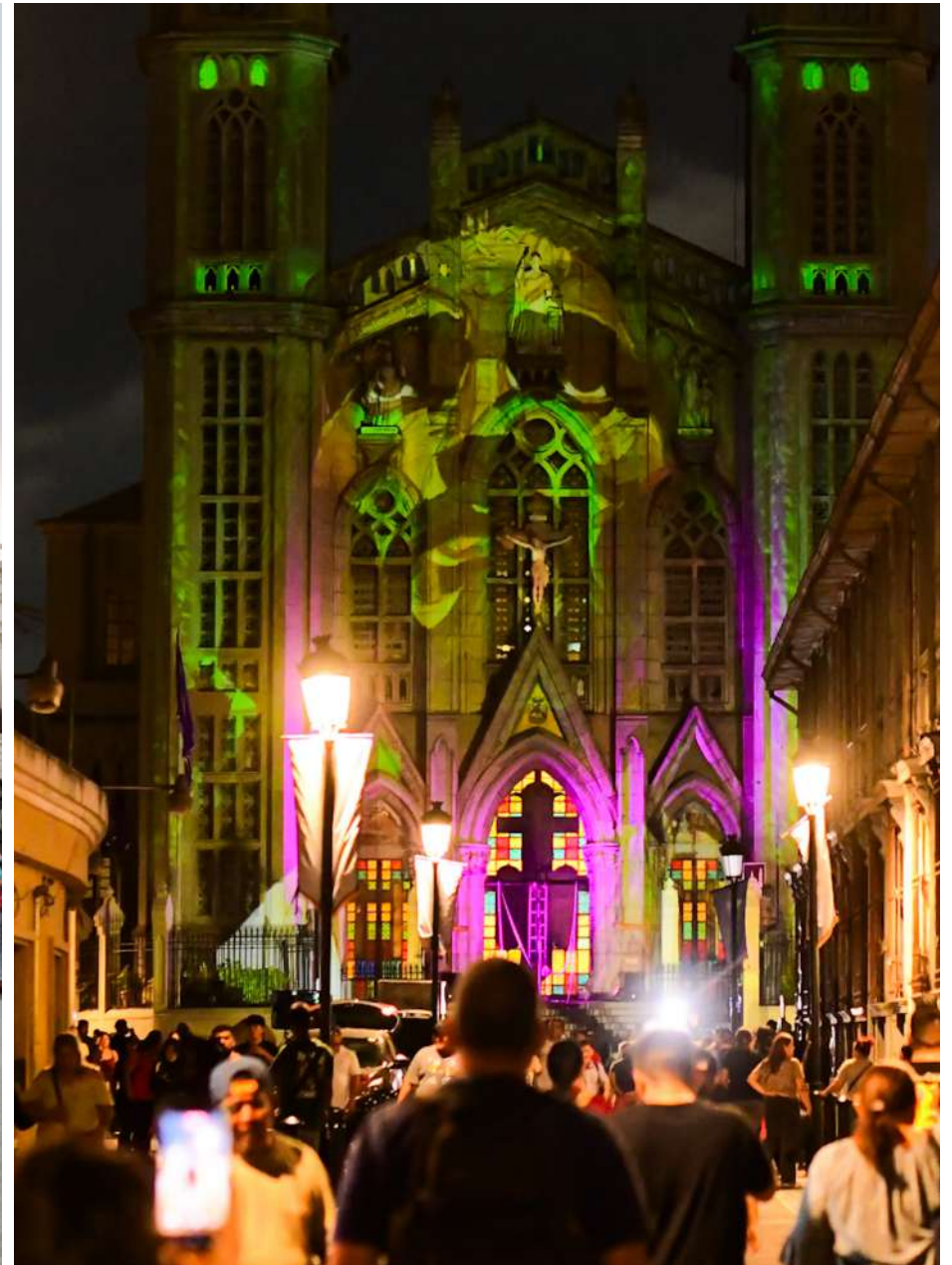


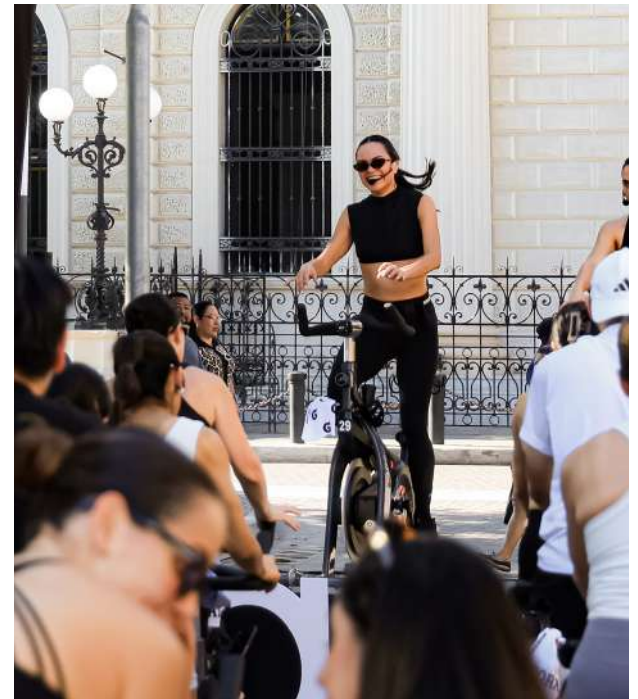
¿Qué cambia en el Centro Histórico en materia de usos y actividades?

Se promueve una amplia diversidad y mezcla de usos del suelo, fortaleciendo la función histórica del Centro como el principal espacio de encuentro, convivencia y actividad de la ciudad. Esta combinación favorece un Centro Histórico dinámico y activo durante todo el día, con una oferta variada de vivienda, comercio, servicios, cultura y recreación para residentes y visitantes, siempre en armonía con la conservación del patrimonio y la calidad del entorno urbano.

Los usos y actividades

Los centros históricos constituyen ámbitos urbanos singulares dentro de la estructura de la ciudad, no solo por su valor patrimonial e histórico, sino también por su función simbólica, social y económica. En ellos se concentran los orígenes fundacionales, la memoria colectiva y las principales expresiones de la vida pública, configuradas históricamente a partir de una intensa mezcla de usos, una movilidad predominantemente peatonal y una estrecha relación entre los espacios religiosos, institucionales, comerciales y las plazas como nodos de interacción ciudadana.









El Centro Histórico de San Salvador ha reproducido estas condiciones de centralidad, diversidad funcional y dinamismo urbano desde su fundación, incluso frente a procesos recurrentes de transformación asociados a eventos sísmicos y a períodos de declive económico. En la etapa reciente, y como resultado de un proceso sostenido de rescate, recuperación del espacio público y puesta en valor del patrimonio edificado, el Centro Histórico ha retomado su rol articulador dentro de la ciudad, evidenciando nuevamente una diversidad funcional y una creciente animación urbana, reflejada en la cantidad de visitantes.

En este contexto, la regulación del uso del suelo y de las actividades se concibe como un instrumento estratégico del Plan Especial, no restrictivo, orientado a ordenar, potenciar y cualificar las dinámicas existentes, así como a incentivar actividades que fortalezcan esta diversidad, asegurando su compatibilidad con la conservación del patrimonio, la habitabilidad residencial y la sostenibilidad económica y social del Área Delimitada.









¿Qué cambia en el Centro Histórico en movilidad sostenible?

El Centro Histórico se proyecta como un espacio donde caminar, utilizar la bicicleta y acceder al transporte público sea seguro, cómodo y eficiente. Para ello, el Plan integra los distintos modos de movilidad mediante una red vial jerarquizada, accesible y bien señalizada, fortaleciendo la conexión con el resto del Área Metropolitana de San Salvador y favoreciendo una ciudad más sostenible y humana.

La movilidad sostenible:

Se plantea la adecuación progresiva de la infraestructura vial existente, para integrar de forma segura y eficiente los modos de transporte no motorizados tales como: los peatones, bicicletas, vehículos eléctricos y de bajas o cero emisiones. Las intervenciones están centradas en priorizar la redistribución del espacio vial, el rediseño de las secciones transversales y el rediseño operacional del Centro Histórico de San Salvador, priorizando la movilidad sostenible.

El nuevo enfoque para el diseño de las calles se orienta hacia la movilidad multimodal, en el cual se garantice la cobertura para todos los usuarios y la conectividad con el resto de la ciudad, lo que permitirá una mejor integración del comercio, la cultura y la movilidad, mejorando las condiciones de seguridad, señalización, estacionamientos y la organización del transporte público.

Las propuestas se fundamentan en las siguientes estrategias:

- **Priorización del peatón y la bicicleta**
- **Rediseño funcional de secciones viales y ejes de movilidad**
- **Gestión de velocidades dentro del Centro Histórico**
- **Accesibilidad universal y continuidad peatonal**
- **Recuperación, ordenamiento e integración del espacio público**
- **Conectividad urbana mediante el transporte público**



Derecho de vía:

- De 8 a 10 metros
- De 12 a 14 metros
- De 16 a 18 metros
- De 22 a 24 metros
- De 10 a 12 metros
- De 14 a 16 metros
- 18 y 17.50 metros
- ■ ■ pasajes peatonales 6 a 11 metros

Jerarquía de ejes viales:

- Secundaria
 Colectora principal

Nota: El resto de las vías no indicadas son ejes de con jerarquía de circulación menor o locales

— Vialidad con cierre (Construcción y operativos)

¿Qué cambia en ambiente y sostenibilidad?

El Plan Especial incorpora la sostenibilidad ambiental como un eje transversal del desarrollo del Centro Histórico, integrando criterios de resiliencia, reducción de riesgos y uso eficiente de los recursos naturales. Para ello, promueve una red de infraestructura verde, la gestión integral de residuos, el reciclaje, la eficiencia energética y el uso sostenible del agua, contribuyendo a un Centro Histórico más limpio, seguro, resiliente y ambientalmente responsable, adaptado a los desafíos del cambio climático y las necesidades futuras de su población.

1

Se integran criterios de sostenibilidad ambiental, reducción de riesgos y resiliencia urbana en las propuestas y herramientas normativas, mediante disposiciones, normas e incentivos que promueven la infraestructura verde, la reducción y el manejo eficiente de residuos, la eficiencia energética y la reutilización del agua, entre otras medidas.

2

La gestión integral de residuos sólidos comprende el conjunto de acciones técnicas, administrativas y logísticas orientadas a la separación en origen, almacenamiento temporal, recolección diferenciada, valorización, reciclaje, compostaje, transferencia y disposición final de residuos sólidos urbanos, comerciales, orgánicos y de construcción.

3

Una red ambiental conformada por corredores verdes y espacios públicos, como parte del plan de arborización en calles y avenidas estratégicamente ubicadas, con el objetivo de mejorar la imagen urbana, las condiciones ambientales, así como la seguridad y el confort climático.





4

Lineamientos para la eficiencia energética y sostenibilidad de edificaciones nuevas y existentes, establecidos según el tipo de proyecto, escala y localización. El Plan incorpora normas con mínimos exigibles en materia de: gestión hídrica, infraestructura verde, gestión de residuos, eficiencia energética, cambio climático y resiliencia, promoción e incentivos para certificaciones ambientales, así como un sistema de incentivos para proyectos desarrollados con criterios de sostenibilidad.

5

Plan de reciclaje y compostaje con sistemas de pesaje, micro puntos de recolección diferenciada y estaciones de acopio intermedias. El Plan Especial aporta un plan piloto inicial que se acopla a las iniciativas metropolitanas.

¿Qué cambia en turismo?

El Plan Especial incorpora nuevos atractores turísticos que complementan la oferta existente, destacando la recategorización de 80 edificaciones patrimoniales y la incorporación de nuevos polos de atracción ubicados en zonas poco visitadas en la actualidad.

Se proponen rutas turísticas diversas y atractivas para visitantes locales y extranjeros, convenientemente conectadas por corredores de movilidad y transporte público turístico.

Turismo:

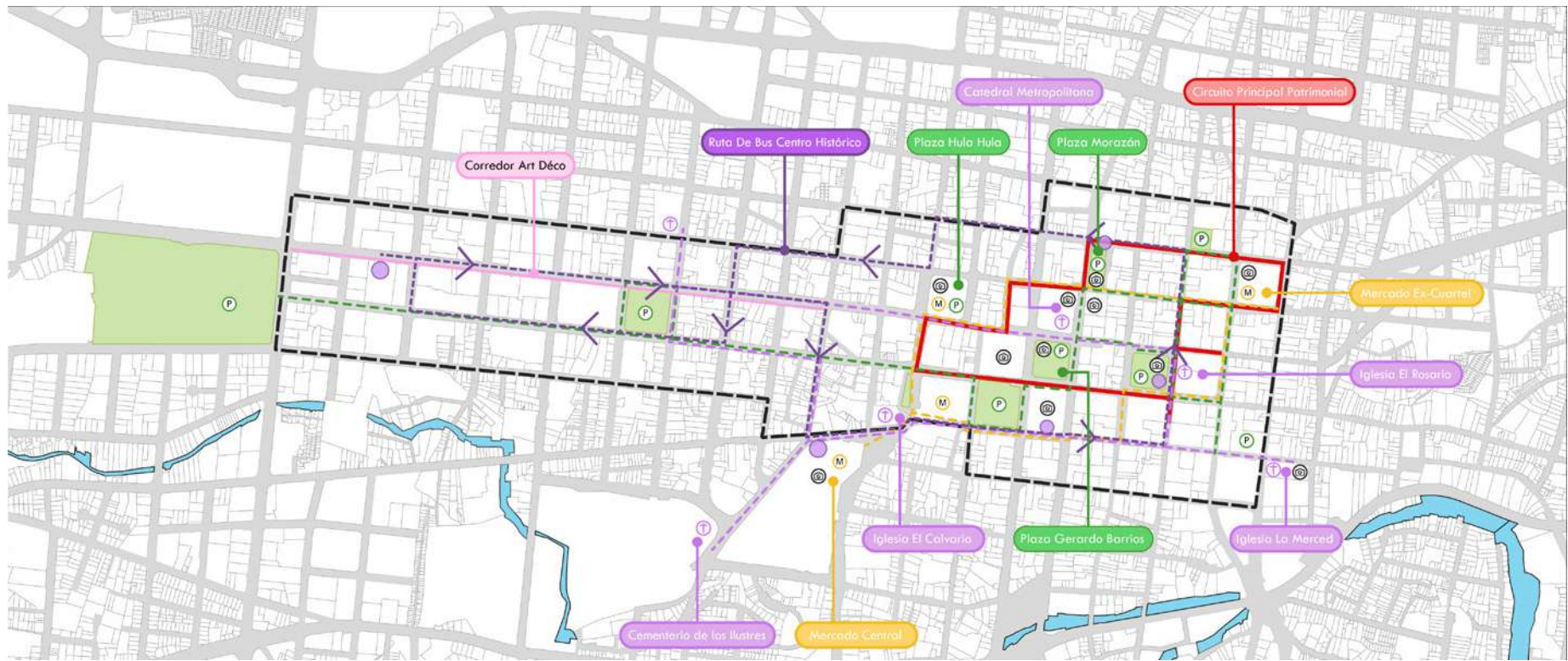
Creación de nuevos atractores turísticos, culturales y comerciales.

El objetivo principal es extender y equilibrar la dinámica turística hacia sectores del Área Delimitada que aún presentan bajos niveles de actividad, particularmente los bordes.

Los nuevos atractores turísticos y urbanos contemplados en el Plan Especial son:

- Corredor Art Déco
- Revitalización de la Colonia Bloom para usos turísticos, comerciales y habitacionales
- Plaza y atractor cultural Palacio de la Policía
- Complejo Plaza Libertad Sur
- Plaza y Atractor Cultural San José
- Nuevo Mercado de Artesanías Ex-Cuartel
- Plaza 14 de julio
- Bus turístico
- Pasajes Culturales





Área Delimitada Centro Histórico de San Salvador

- Predio
- Vía
- Río
- Parques y plazas

Circuitos Propuestos

Circuito Principal Patrimonial

- Plaza Libertad
- Catedral Metropolitana
- Palacio Nacional
- Plaza Gerardo Barrios
- Teatro Nacional
- BINAES
- Plaza Morazán

Circuito Religioso

- Catedral Metropolitana
- Iglesia El Rosario
- Iglesia La Merced
- Iglesia San Esteban
- Iglesia El Calvario
- Cementerio de los Ilustres

Circuito de Plazas y Espacios Públicos

- Plaza Libertad
- Plaza Gerardo Barrios
- Plaza Morazán
- Plaza Hula Hula
- Plazas nuevas propuestas

Circuito de Mercados Públicos

- Mercado Central
- Calle de acceso Mercado / Cementerio
- Complejo Plaza Libertad Sur (Mercado actual)
- Nuevo Mercado Ex-Cuartel

Circuito de Estilos Patrimoniales

- Teatro Nacional
- Palacio Nacional
- Catedral Metropolitana
- Iglesia El Rosario
- Edificios Art Deco centrales

Corredor Art Déco: Comercio y Gastronomía

- Avenida España
- Calles comerciales del centro
- Cafés históricos
- Restaurantes tradicionales

Bus Centro Histórico

- Estación multimodal Aerocable
- Mercado Central
- Plaza Libertad
- Catedral Metropolitana
- BINAES
- Plaza Morazán
- Plaza Hula Hula

Nodos turísticos principales

- Mercados
- Iglesias y Cementerio
- Plazas y Espacios Públicos



¿Qué cambia en turismo?

Círculo turístico	Jerarquía y mercado objetivo	Principales atractivos
1. Circuito principal patrimonial	Nivel 1 Orientada a todo tipo de visitante	Catedral Metropolitana, Palacio Nacional, Plaza Gerardo Barrios, Teatro Nacional, BINAES, Plaza Morazán, Plaza San José, Plaza Libertad e Iglesia El Rosario.
2. Circuito religioso	Nivel 1 Orientado a: Turista cultural y patrimonial, turista religioso, Salvadoreño residente en el exterior, turista académico o especializado	Catedral Metropolitana, Iglesia El Rosario, Iglesia El Calvario, Ruta del Viacrucis en 6ª calle poniente, Cementerio de los Ilustres y Basílica Sagrado Corazón de Jesús.
3. Circuito de Plazas y Espacio Público	Nivel 2 Orientado a todo tipo de visitante.	Plaza Gerardo Barrios, Plaza Morazán, Plaza San José, Palacio de la Policía, Jardín Centroamérica, Parque Simón Bolívar y Parque Cuscatlán.
4. Circuito de Mercados Público	Nivel 3 Orientado a: Visitante local y metropolitano, Salvadoreño residente en el exterior.	Mercado Central, Calle de acceso al Mercado y Cementerio Los Ilustres, Mercado Hula Hula, Nuevo Mercado Ex Cuartel y Complejo Plaza Libertad Sur.
5. Circuito de Estilos Patrimoniales	Nivel 2 Orientado a: Turista cultural y patrimonial, turista académico o especializado.	Art Deco y Clasicismo Metálico
6. Corredor Art Deco: Comercio y Gastronomía	Nivel 3 Visitante local y metropolitano, visitante urbano contemporáneo nacional, turista de paso hacia destinos de playa Surf City.	Calle Rubén Darío
7. Bus Centro Histórico	Nivel 2 Orientado a todo tipo de visitante.	Sistema de apoyo al resto de los circuitos. Es un atractivo en sí mismo, ya que permite tener una visión completa del resto de los atractivos. Ruta y paradas descritas en el punto 4: Banco de Proyectos Estratégicos

Beneficios del Plan Especial para la ciudadanía

El Plan Especial es una herramienta que define cómo se organiza y desarrolla el Centro Histórico, integra ordenamiento urbano, desarrollo social y económico, protección patrimonial, movilidad, infraestructura, sostenibilidad y gestión.

Fortalecer el patrimonio y la identidad cultural.



Mejora en vivienda y repoblamiento.



Movilidad más segura, accesible y eficiente.



Seguridad urbana y convivencia.



Turismo, empleo y actividad económica.



Espacios públicos renovados.



Servicios urbanos y sostenibilidad.



**Reglas claras, transparentes, integrales
y con visión de largo plazo.**



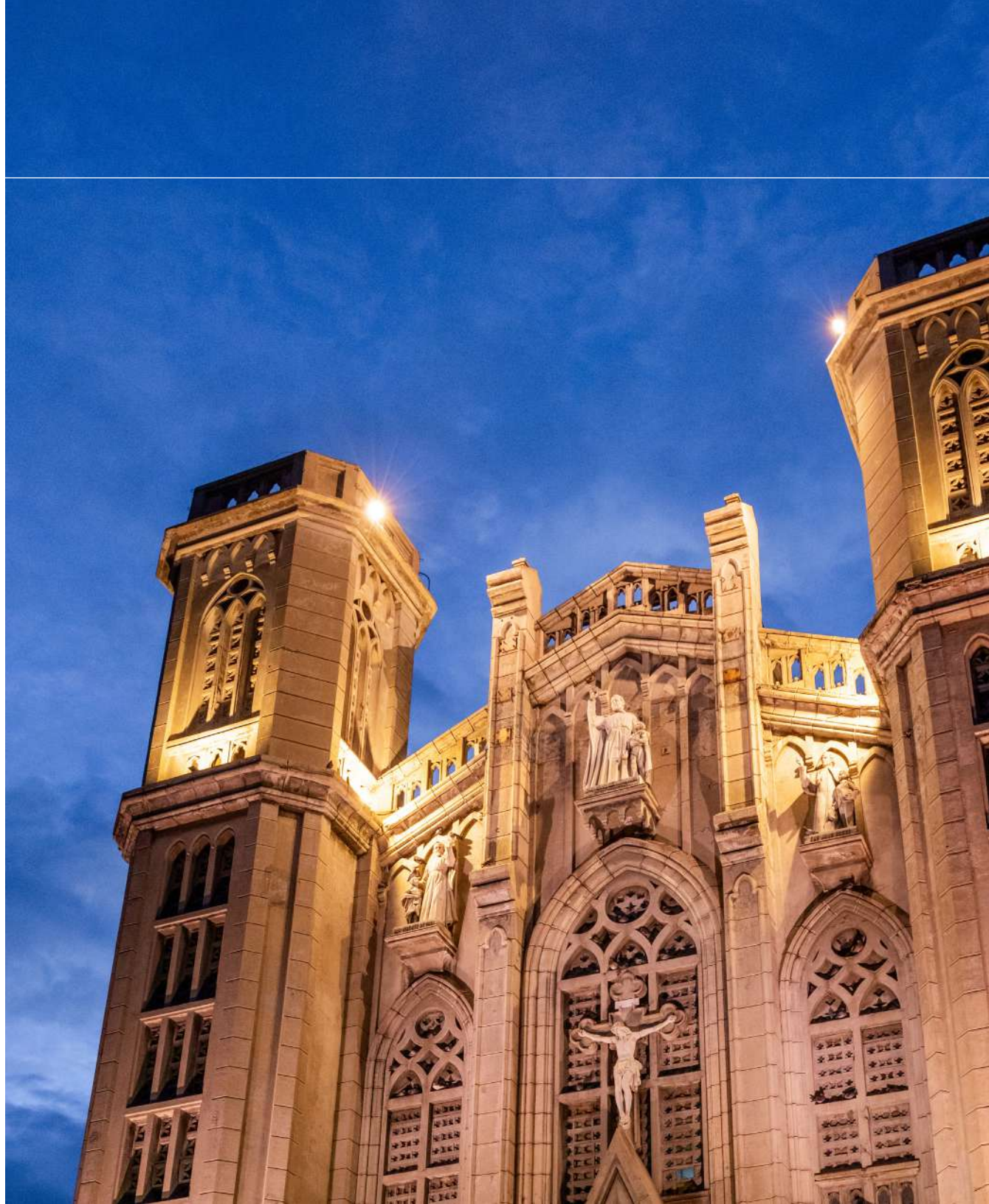
04

Proyectos Estratégicos

Se proponen 7 proyectos que recuperan áreas de poca intensidad de uso, mejoran la movilidad, activan el comercio, generan nuevos atractivos turísticos y mejoran el espacio público.

El Plan Especial comprende un Banco de Proyectos con 16 actuaciones orientadas al cumplimiento de los objetivos estratégicos, en los componentes: ambiental, urbano arquitectónico, infraestructuras urbanas, socioeconómico, movilidad y accesibilidad urbana, turístico y de seguridad.

De éstas, se seleccionaron, a través de una matriz multicriterio, 7 proyectos prioritarios que han sido desarrollados a nivel de anteproyecto y que son:





1

Plan Maestro para
Infraestructura de Agua
y Saneamiento.

2

Pasaje Guatemala.

3

Proyecto de Renovación
Mercado de Artesanías
Ex-Cuartel.

4

Servicio de Transporte
Colectivo Interno para el
Centro Histórico.

5

Proyecto Integral
Cuadra San José.

6

Proyecto Integral
Colonia Bloom.

7

Redistribución
de espacios en el
derecho de vía,
para 11 Avenida
Sur, 13 Avenida Sur
y 15 Avenida.

05

1

Plan Maestro para Infraestructura de Agua y Saneamiento

Tipo de Proyecto: **Ambiental e
infraestructuras urbanas**

Tipo de Proyecto:
Habilitante



Qué problema resuelve

La infraestructura de agua potable y saneamiento presenta obsolescencia y deficiencias operativas, por lo que se requiere un Plan Maestro que permita planificar y priorizar intervenciones, garantizando la sostenibilidad del servicio y su compatibilidad con el Centro Histórico.



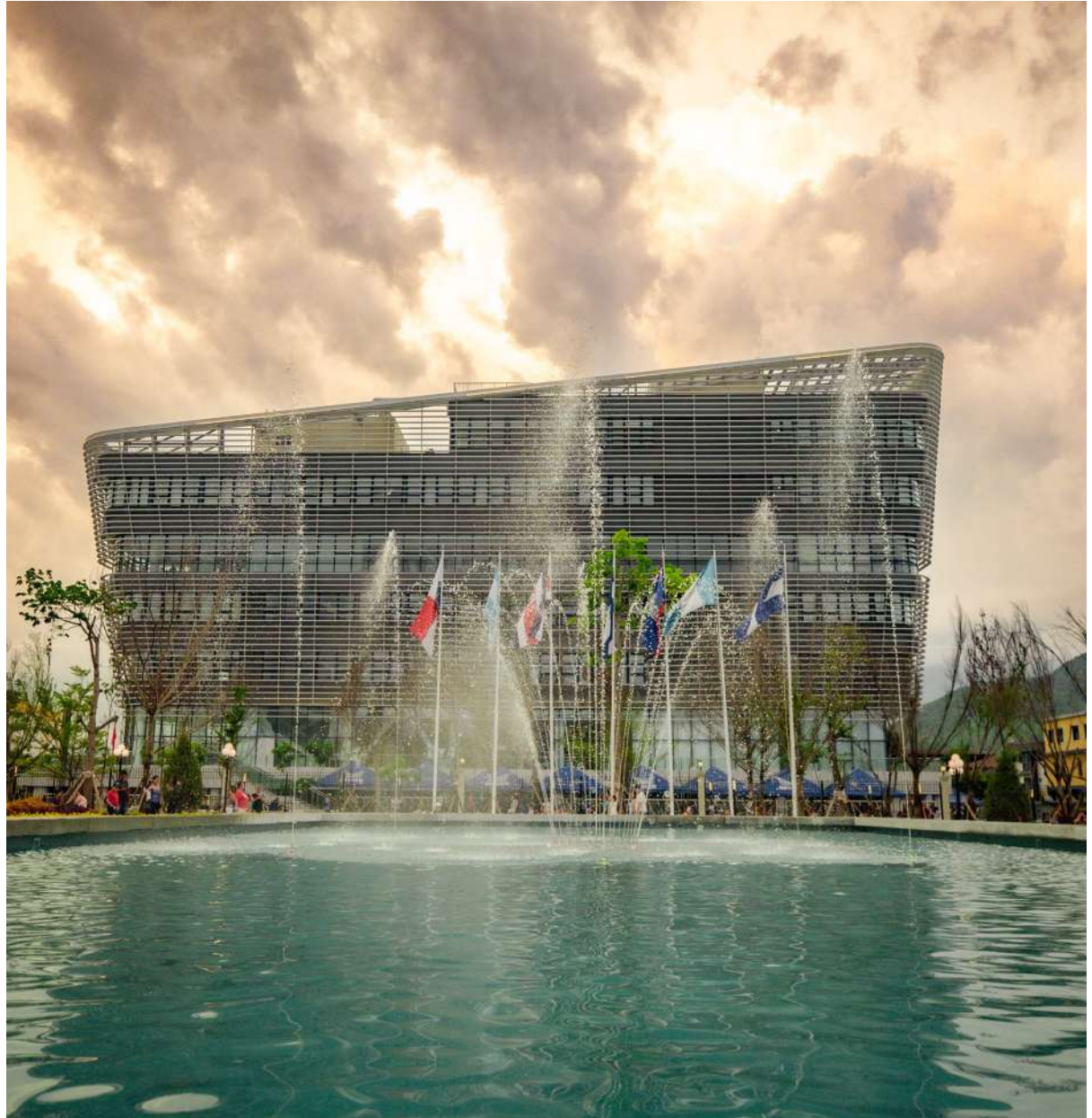
Qué beneficios genera

Permite identificar propuestas en materia de servicios de agua y saneamiento, a partir de un diagnóstico profundo de los principales componentes, así como generar estrategias de actuación acordes con la Imagen Objetivo establecida en el Plan Especial. Permitirá el desarrollo sostenible del Centro Histórico a través de la identificación de acciones concretas para adecuar las capacidades hidráulicas de los sistemas a las nuevas demandas.



Qué transformación produce

Es un instrumento de planificación integral, que diagnostica el estado técnico y los estándares de diseño y construcción tecnológicos del sector hídrico. Permitirá, a través de una hoja de ruta de proyectos priorizados, asegurar las inversiones necesarias para el suministro constante, la salud pública y la preservación del patrimonio edificado.



2

Pasaje Guatemala

*Tipo de Proyecto: **Urbano**
arquitectónico y turístico*

Tipo de Proyecto:

Complementario



Qué problema resuelve

Revitalización de un área con poca actividad y con alto potencial de transformación.



Qué beneficios genera

Permite aprovechar un espacio urbano atractivo, que complementa el sistema peatonal y potencia la actividad comercial. Forma parte de la red de pasajes peatonales del Centro Histórico, de gran atractivo y singularidad.



Qué transformación produce

Proyecto de escala pequeña y gran impacto, que posee el potencial de creación de una nueva atracción turística en un área poco visitada en la actualidad por los turistas, tiene capacidad de reactivación comercial de la zona, generación de empleo y mejora en la conectividad peatonal.



Perfil Urbano

3

Proyecto de Renovación Mercado de Artesanías Ex-Cuartel

*Tipo de Proyecto: Arquitectónico
urbano, patrimonial, socio
económico, movilidad y turismo*

Tipo de Proyecto:

Estructurante



Qué problema resuelve

Revitalización de una infraestructura de mercado público de gran tamaño dentro del Centro Histórico, ubicada en un área actualmente poco utilizada con alto potencial atractor y de intercambio modal de transporte.



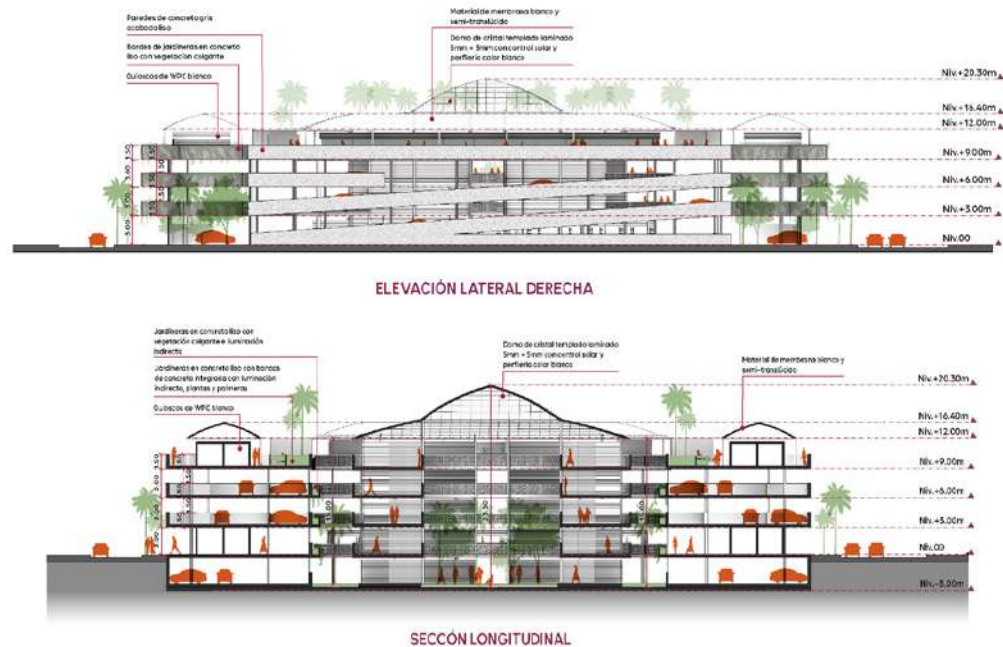
Qué beneficios genera

Tiene el potencial de generar espacios comerciales atractivos, revitalizar un sector del Centro Histórico poco integrado en la actualidad a la dinámica turística, dotar de espacios de estacionamientos y facilidades para buses de transporte público.



Qué transformación produce

Creación de empleo, fomento de actividades económicas locales, creación de un nuevo atractivo turístico y provisión de estacionamientos. Promueve la inversión local mediante la readaptación de un inmueble de gran tamaño con potencial de generar impactos positivos en su entorno, el cual funcionará como nodo comercial y de intercambio modal de transporte.



4

Servicio de Transporte Colectivo Interno para el Centro Histórico de San Salvador

Tipo de Proyecto: **Movilidad,
accesibilidad y turismo**

Tipo de Proyecto:

Estructurante



Qué problema resuelve

La peatonalización y la extensión del Centro Histórico en ocasiones dificultan el acceso en automóvil y la movilidad interna, por lo que se requiere de un sistema de transporte público interno que facilite los desplazamientos, reduzca la congestión y promueva el intercambio modal.



Qué beneficios genera

La mejora de la conectividad multimodal del Centro Histórico a través de la integración de los sistemas de transporte público de la ciudad, con la futura estación del aerocable, incrementa la conectividad entre atractivos turísticos y hacia puntos de intercambio modal ubicados en la periferia del área delimitada.



Qué transformación produce

Permitirá mejorar la accesibilidad interna a los distintos sectores y conectar atractivos del Centro Histórico, cumpliendo una doble función de movilidad interna y de apoyo a rutas turísticas.



5

Proyecto Integral Cuadra San José

*Tipo de Proyecto: Arquitectónico
urbano, patrimonial, socio
económico, movilidad y turismo*

Tipo de Proyecto:

Estructurante



Qué problema resuelve

La Plaza San José es un espacio público subutilizado, que puede complementar nuevos atractores cercanos. La cuadra al sur de la plaza contiene varios lotes de propiedad pública y dos inmuebles patrimoniales que requieren su puesta en valor.



Qué beneficios genera

Tiene el potencial de generar espacios culturales, sociales, turísticos y espacio público, conformando un conjunto urbano ubicado en un área con poco atractivo en la actualidad.



Qué transformación produce

Alto potencial de generación de nuevos atractivos culturales y turísticos en un área poco dinamizada. Capacidad de creación de empleo y de promoción de la inversión a través de la reocupación adaptativa de un conjunto conformado por espacio público y edificaciones patrimoniales.





Proyecto integral Colonia Bloom

Tipo de Proyecto: **Ambiental e
infraestructuras urbanas**

Tipo de Proyecto:

Estructurante



Qué problema resuelve

Se trata de un inmueble patrimonial que cuenta con un proyecto de readaptación con fines habitacionales, orientado a una cooperativa de vivienda, el cual tiene potencial de ser mejorado y optimizado, con una mayor incorporación a la dinámica comercial y turística del Centro Histórico.



Qué beneficios genera

La promoción turística a través de la creación de nuevos atractores turísticos y comerciales vinculados a la vivienda. Potencial generador de nuevos emprendimientos para las familias beneficiarias de las viviendas.



Qué transformación produce

La readaptación de un inmueble de valor patrimonial hacia usos mixtos, así como la creación de un nuevo atractivo turístico en el extremo poniente del Área Delimitada, conformándose como la puerta de entrada al Centro Histórico y de integración con el Parque Cuscatlán.



7

Redistribución de espacios en el derecho de vía, para 11 Avenida Sur, 13 Avenida Sur y 15 Avenida Sur

Tipo de Proyecto: **Ambiental e
infraestructuras urbanas**

Tipo de Proyecto:

Estructurante



Qué problema resuelve

Falta de conectividad norte sur del Centro Histórico con el entorno urbano, tanto vehicular, como peatonal y ciclista.



Qué beneficios genera

Permitirá mejorar la conectividad peatonal, ciclista y vehicular norte-sur; y con ello la integración del Centro Histórico con importantes nodos de actividad metropolitanos.



Qué transformación produce

Mejora en la conectividad multimodal, mediante el diseño de calles completas nortesur, con espacios preferentes y de calidad para el peatón y el ciclista. Incremento de la seguridad vial, de espacios ordenados para estacionamientos en vía pública, arborización y paisajismo.



La nueva normativa en lenguaje ciudadano

Se establecen reglas claras sobre usos permitidos, protección del patrimonio y oportunidades de inversión, facilitando procesos y generando certeza jurídica.

Criterios estructurantes para la normativa del Centro Histórico:



Conservación de edificios patrimoniales



Priorización de la peatonalidad



Vitalidad de las plantas bajas de los edificios y desarrollo en alturas



Conservación de la imagen urbana

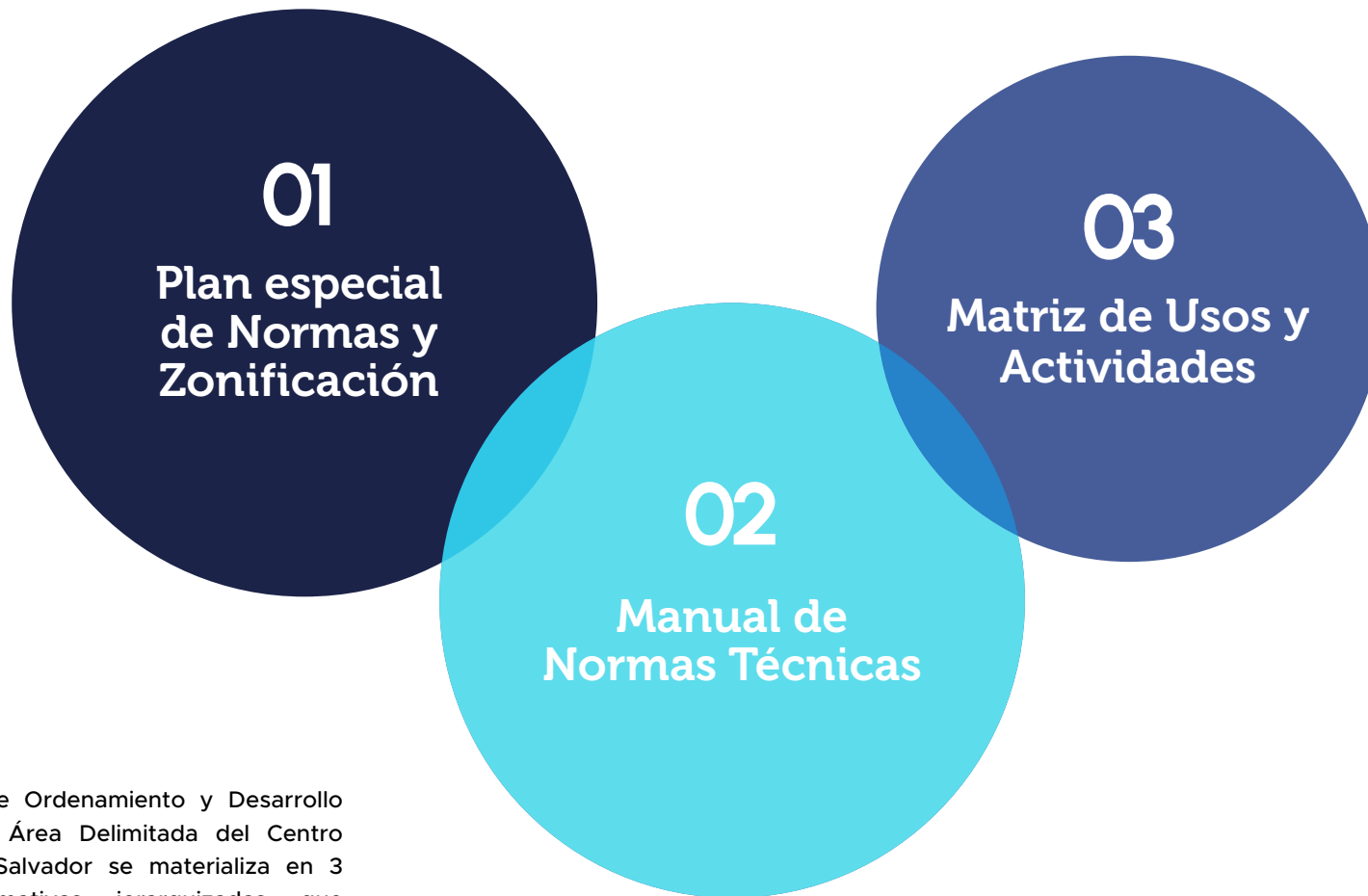


Diversificación de usos de suelo



Calidad arquitectónica

Tres herramientas normativas principales



El Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial para el Área Delimitada del Centro Histórico de San Salvador se materializa en 3 herramientas normativas jerarquizadas que deberán ser aprobadas y gestionadas por APLAN, de acuerdo con el marco legal vigente.

06

La adecuada regulación de las edificaciones no patrimoniales es fundamental para garantizar la conservación y puesta en valor del Centro Histórico. Un eje prioritario de intervención consiste en asegurar la armonización de las nuevas edificaciones y el entorno histórico, así como preservar las características morfológicas y espaciales del conjunto urbano.

El Plan Especial y las Normas de Zonificación

El esquema parte de una herramienta principal, que es el Plan Especial y las Normas de Zonificación, la cual contiene la aprobación formal del Plan, la Zonificación y el Plan de Inversiones.

Esta herramienta se diseña con visión de largo plazo, a un horizonte de planificación de 15 años. Deberá ser revisada periódicamente, al menos cada 5 años, o cuando los cambios así lo ameriten, a juicio de la APLAN. Las normas de zonificación se han diseñado en forma de fichas normativas, que acompañan el Mapa de Zonificación, para facilitar su comprensión y aplicabilidad.

El Manual de Normas Técnicas

Es un instrumento integrado de criterios técnicos de aplicación general en el Centro Histórico, que contiene regulaciones urbanas sobre los servicios básicos y sistemas de apoyo, medio ambiente, arborización y paisajismo, prevención y mitigación de riesgos, investigación patrimonial y arqueológica y regulaciones urbanas sobre el desarrollo de lotes e inmuebles.

La Matriz de Usos, Actividades o Giros

La matriz de usos, actividades o giros tiene por objeto identificar a detalle las actividades dentro del Centro Histórico, promoviendo la diversidad en las distintas zonas, procurando equilibrio, compatibilidad y adecuación a los valores patrimoniales a preservar.



La regulación de alturas y la relación con los monumentos históricos

La regulación de alturas de las edificaciones constituye una herramienta clave para la preservación del patrimonio en el Centro Histórico de San Salvador, orientada principalmente a los inmuebles no patrimoniales. Tiene por objeto resguardar la forma urbana y asegurar la adecuada integración de las nuevas edificaciones con el entorno de valor histórico.



La regulación de alturas se fundamenta en tres criterios

1

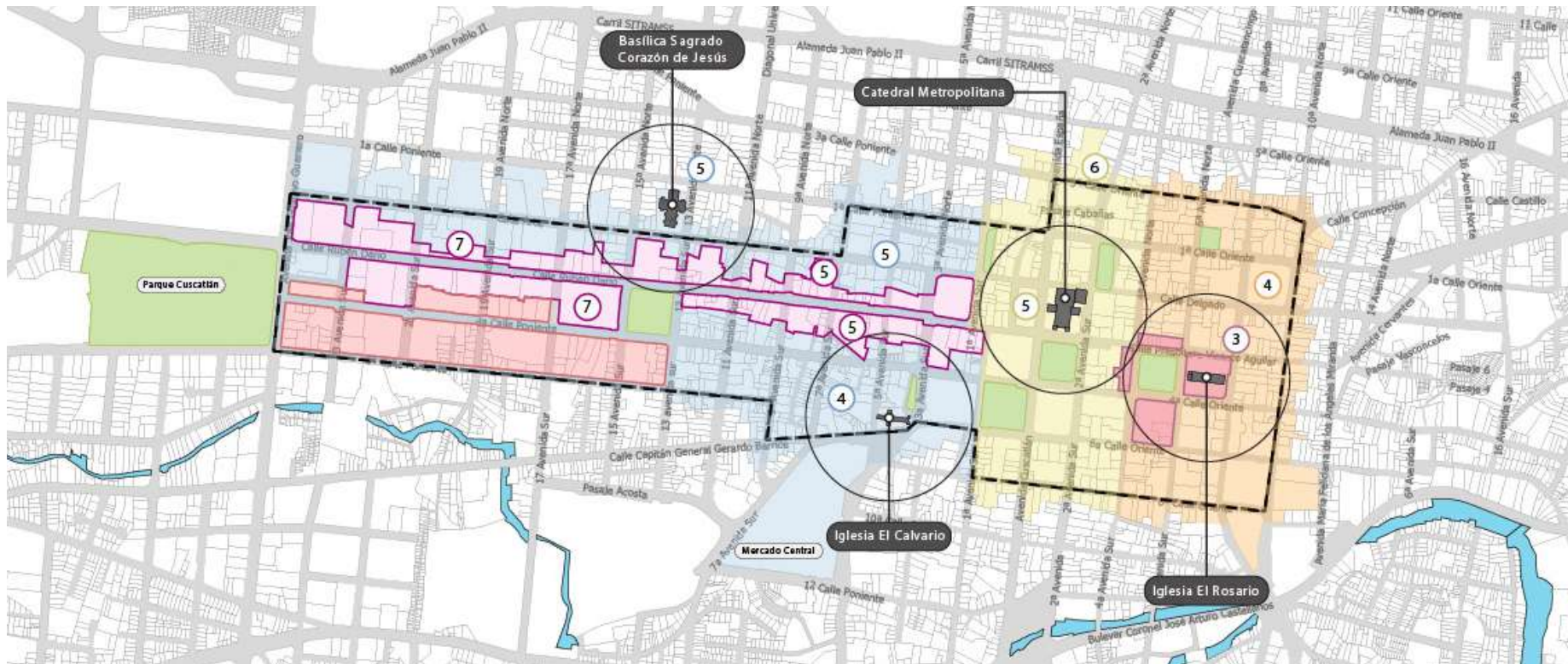
La relación con los monumentos y elementos urbanos significativos, mediante la definición de corredores visuales, especialmente asociados a las iglesias, que permitan mantener la legibilidad de la estructura urbana y la predominancia simbólica de los edificios públicos.

2

La colindancia con edificaciones patrimoniales, estableciendo alturas compatibles y armónicas en los predios adyacentes.

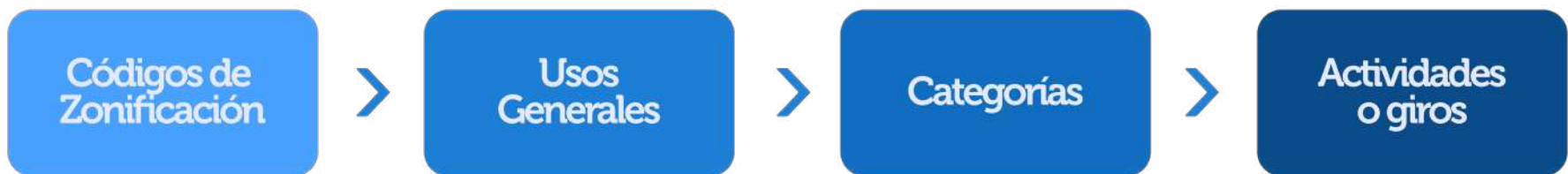
3

La configuración del perfil urbano deseado, conforme a la Imagen Objetivo Consensuada, particularmente en las áreas de oportunidad identificadas.



Los usos del suelo, actividades o giros:

El Plan Especial consolida una estrategia de usos mixtos, amplia y flexible, a través de la definición de códigos de zonificación, usos generales, categorías de usos y actividades o giros diversa y atractiva, que brindan sostenibilidad social, económica y patrimonial



Se estructura un sistema de regulación de ordenamiento del suelo para el Área Delimitada del Centro Histórico, con el objetivo de establecer un marco normativo claro, coherente y operativo, que permita ordenar y potenciar la mezcla funcional característica del Centro Histórico, garantizar la compatibilidad entre actividades, proteger el patrimonio cultural y generar condiciones de certeza jurídica para la gestión pública, la formulación de proyectos y la inversión privada. Asimismo, se concibe como un instrumento de fácil interpretación y aplicación, para público en general, profesionales proyectistas e inversionistas.

La regulación se estructura a partir de cuatro componentes que actúan de manera articulada:

- Los códigos de zonificación
- Los usos generales
- Las categorías de uso
- Las actividades o giros específicos y sus condicionantes

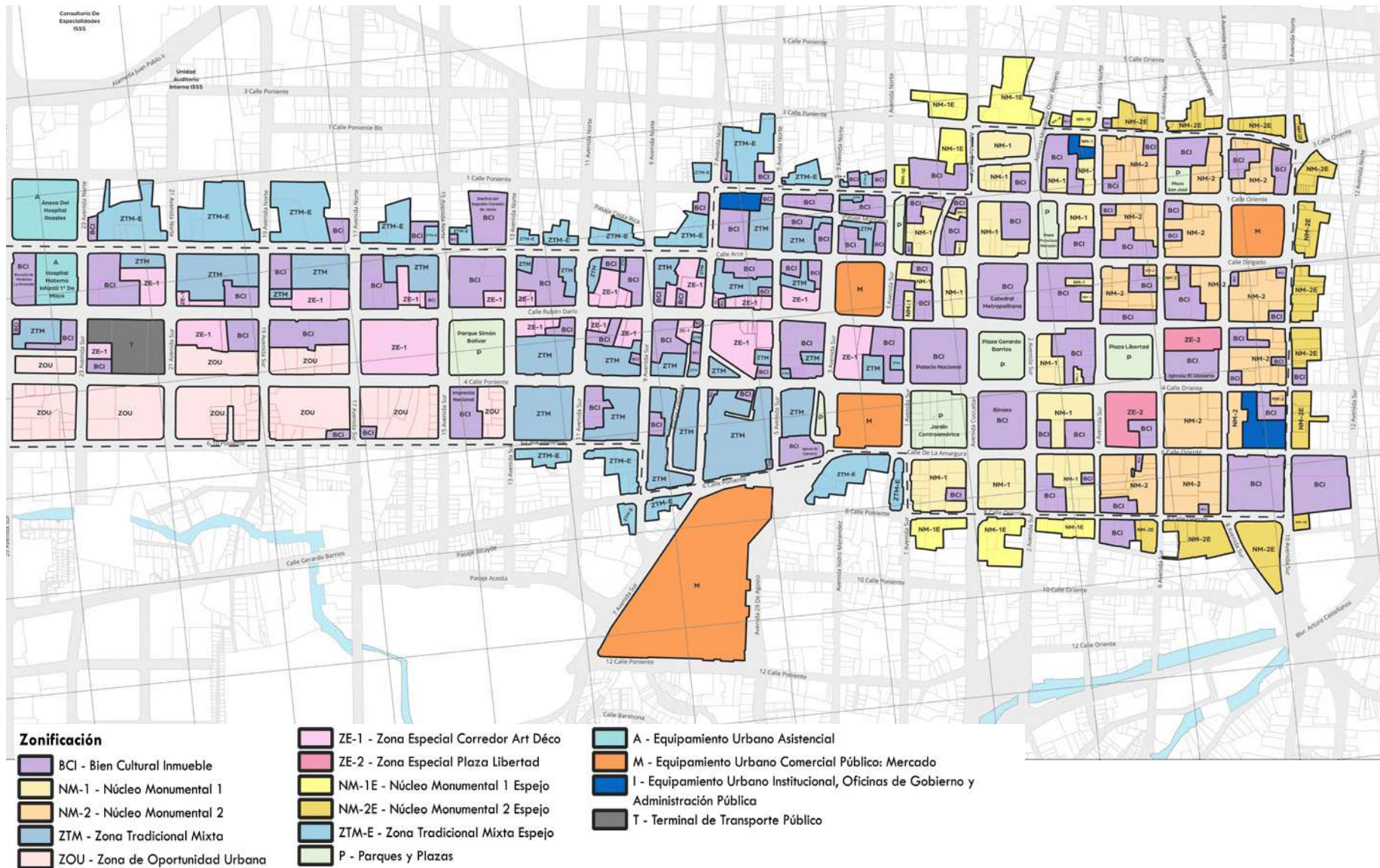


Los códigos de zonificación, usos generales del suelo y categorías

Código de Zonificación	Descripción	Usos Generales	Categorías
BCI	Bien Cultural Inmueble	Mixto 1	Habitacional, turístico, cultural, religioso, comercial y oficinas.
NM-1	Núcleo Monumental 1	Mixto 2	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas y servicios.
NM-2	Núcleo Monumental 2	Mixto 2	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas y servicios.
ZTM	Zona Tradicional Mixta	Mixto 3	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas, servicios financieros, sociales y personales, manufacturas y talleres menores, estacionamientos
ZOU	Zona de Oportunidad Urbana	Mixto 4	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas, servicios financieros, sociales y personales, manufacturas y talleres menores, innovación y conocimiento, talleres y servicios, estacionamientos.
ZE-1	Zona Especial Corredor Art Deco	Mixto 3	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas, servicios financieros, sociales y personales, manufacturas y talleres menores, estacionamientos.
ZE-2	Zona Especial Plaza Libertad	Mixto 2	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas y servicios.
NM-1E	Núcleo Monumental 1 Espejo	Mixto 2	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas y servicios.

Código de Zonificación	Descripción	Usos Generales	Categorías
NM-2E	Núcleo Monumental 2 Espejo	Mixto 2	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas y servicios.
ZTM-E	Zona Tradicional Mixta Espejo	Mixto 3	Habitacional, turístico, cultural, comercial, oficinas, servicios financieros, sociales y personales, manufacturas y talleres menores, estacionamientos.
P	Parques y Plazas	Recreacional y servicios complementarios	Ver actividades en las fichas de zonificación.
A	Asistencial	Servicios y equipamiento de salud de escala metropolitana y servicios complementarios	
M	Mercado	Comercio y servicios complementarios	
C	Cultural	Servicios y equipamiento cultural y servicios complementarios	
I	Institucional, gobierno y administración pública	Servicios y equipamiento institucional y servicios complementarios	
T	Transporte	Servicios de transporte público multimodal y servicios complementarios	

El mapa de Zonificación



Las zonas especiales

Se definen tres zonas especiales que ameritan tratamientos de diseño específicos, las cuales son: el Corredor Art Déco sobre la Calle Rubén Darío, la Plaza Libertad y la Plaza 14 de Julio. Se han preparado guías de diseño urbano que orientan los proyectos públicos y privados, las cuales buscan potenciar el valor patrimonial y atractivo turístico de estas zonas.

El Corredor Art Déco en la Calle Rubén Darío.

Se establece una zona especial destinada al rescate, conservación y puesta en valor de un conjunto significativo de edificaciones patrimoniales de estilo Art Déco, a ambos bordes de la Calle Rubén Darío, con el fin de reforzar la identidad arquitectónica del sector occidental del Área Delimitada y promover su reactivación urbana y económica, con características arquitectónicas singulares.

La guía de diseño arquitectónico del Corredor Art Déco orienta el diseño de nuevas edificaciones y la intervención en inmuebles existentes mediante la aplicación de los principios compositivos del Art Déco y Streamline Moderne, priorizando la proporción, la volumetría y la integración con el espacio público.



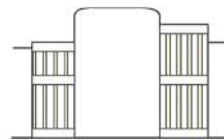
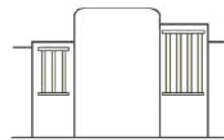
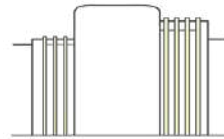
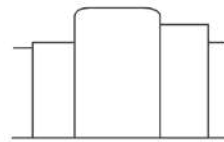
CORTASOL

Se permitirá el uso de quiebrasoles como elementos integrados a la fachada y coherentes con el lenguaje Art Déco y Streamline Moderne.

Los quiebrasoles podrán disponerse de forma horizontal, vertical o combinada, formando parte del diseño arquitectónico general.

Su incorporación contribuirá a la protección solar, la ventilación y la generación de sombra sobre la fachada; sin embargo, también podrán utilizarse como recurso compositivo y decorativo propio del estilo.

Deberán integrarse al ritmo de la fachada, reforzando la modulación de vanos y la lectura unitaria del edificio.



CORREDOR ART DECO

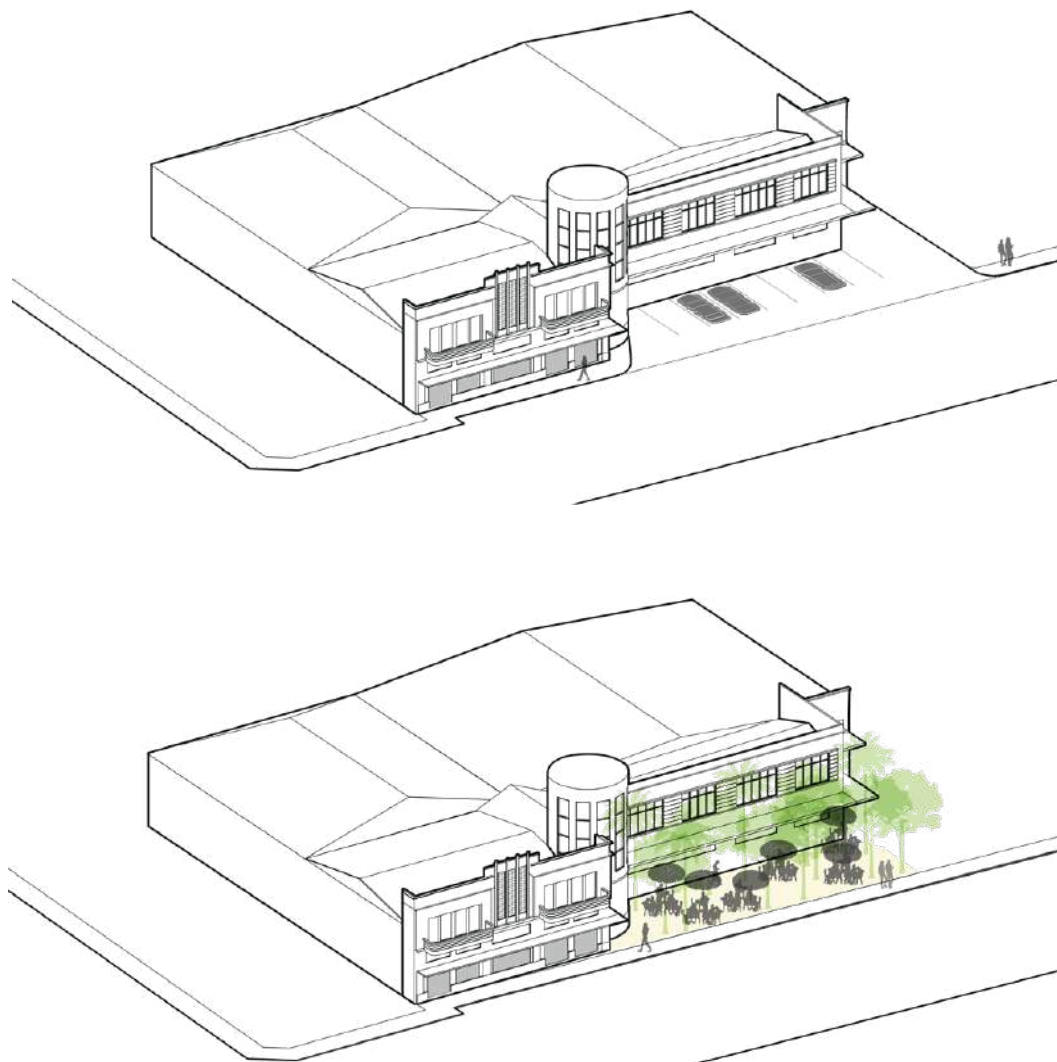
REFERENCIAS FOTOGRÁFICAS



Las nuevas edificaciones deberán integrarse al tejido urbano existente manteniendo la continuidad de la fachada y la escala predominante del Centro Histórico. Se establecen criterios técnicos para techos, aleros, esquinas, cornisas, balcones, quiebrasoles, ventanas, puertas y ornamentos.

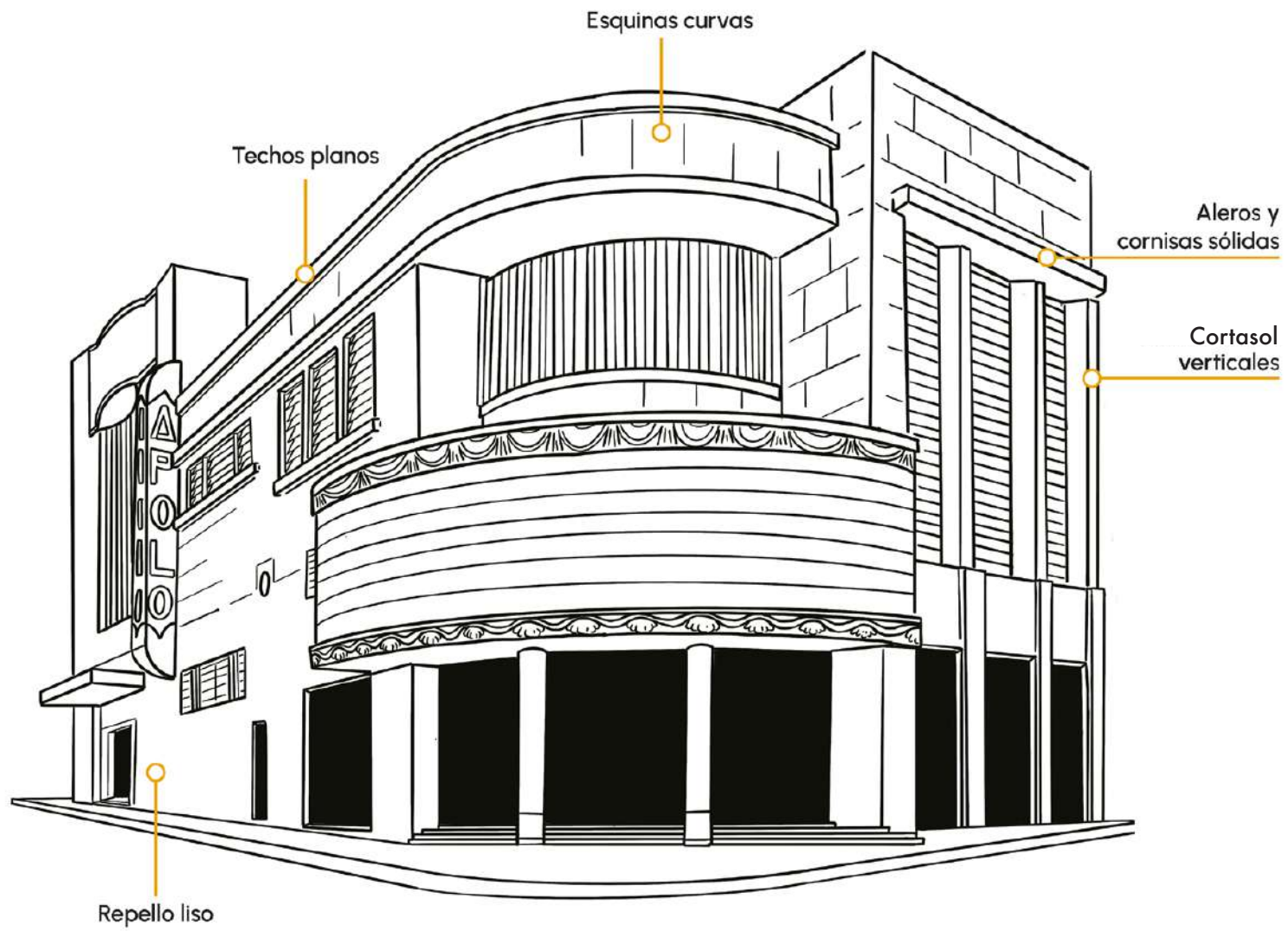


La rehabilitación busca recuperar la relación histórica edificio-calle. Los estacionamientos frontales interrumpen la continuidad urbana y eliminan el espacio peatonal activo. Por ello, se propone sustituirlos por áreas abiertas de transición conformados por jardines, terrazas, vegetación y mobiliario que reactiven el comercio y mejoren la experiencia peatonal, devolviendo a la fachada su rol urbano.



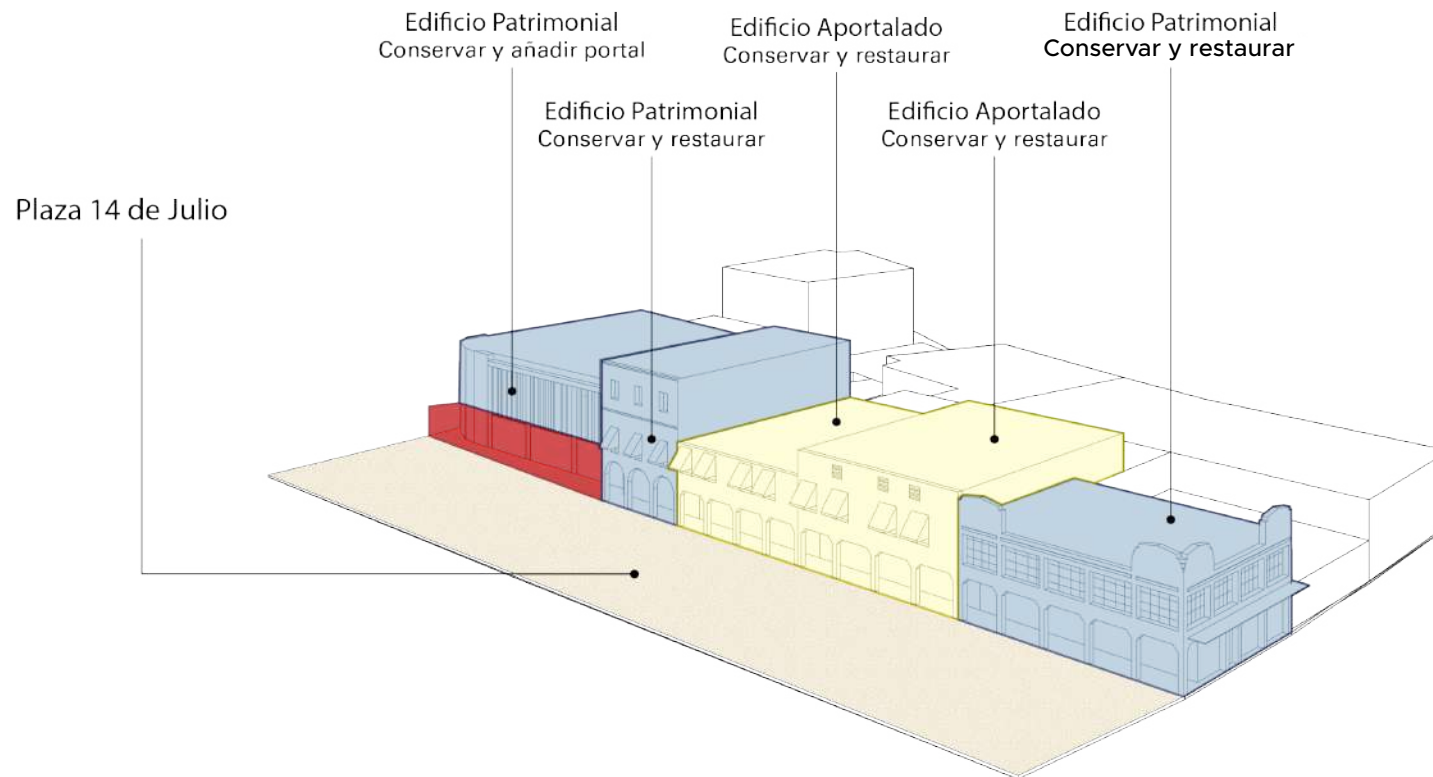
Elementos formales a regular en el Corredor Art Deco (ZE-1)





Las zonas especiales

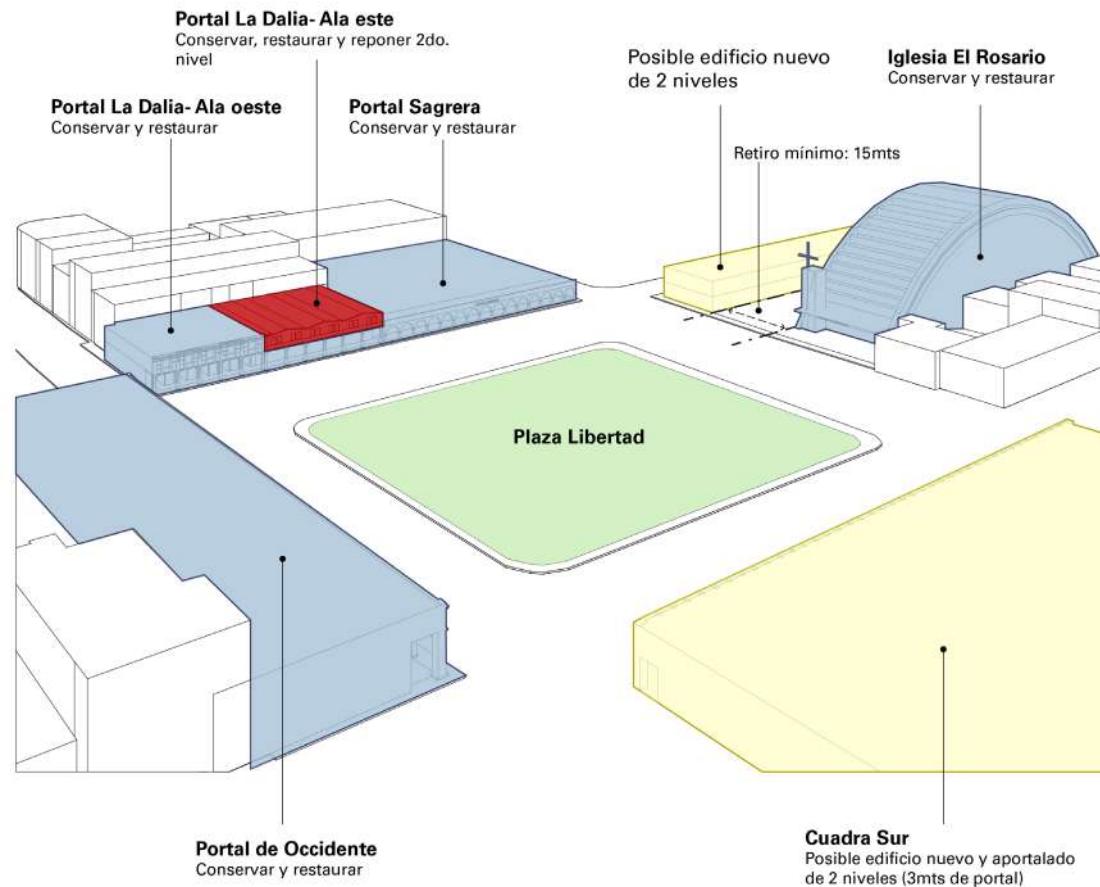
Plaza 14 de Julio



Plaza Libertad

Se definen condiciones específicas de zonificación para el entorno inmediato de la Plaza Libertad, caracterizado por la presencia de antiguos portales, la plaza y por la Iglesia de El Rosario, reconocida

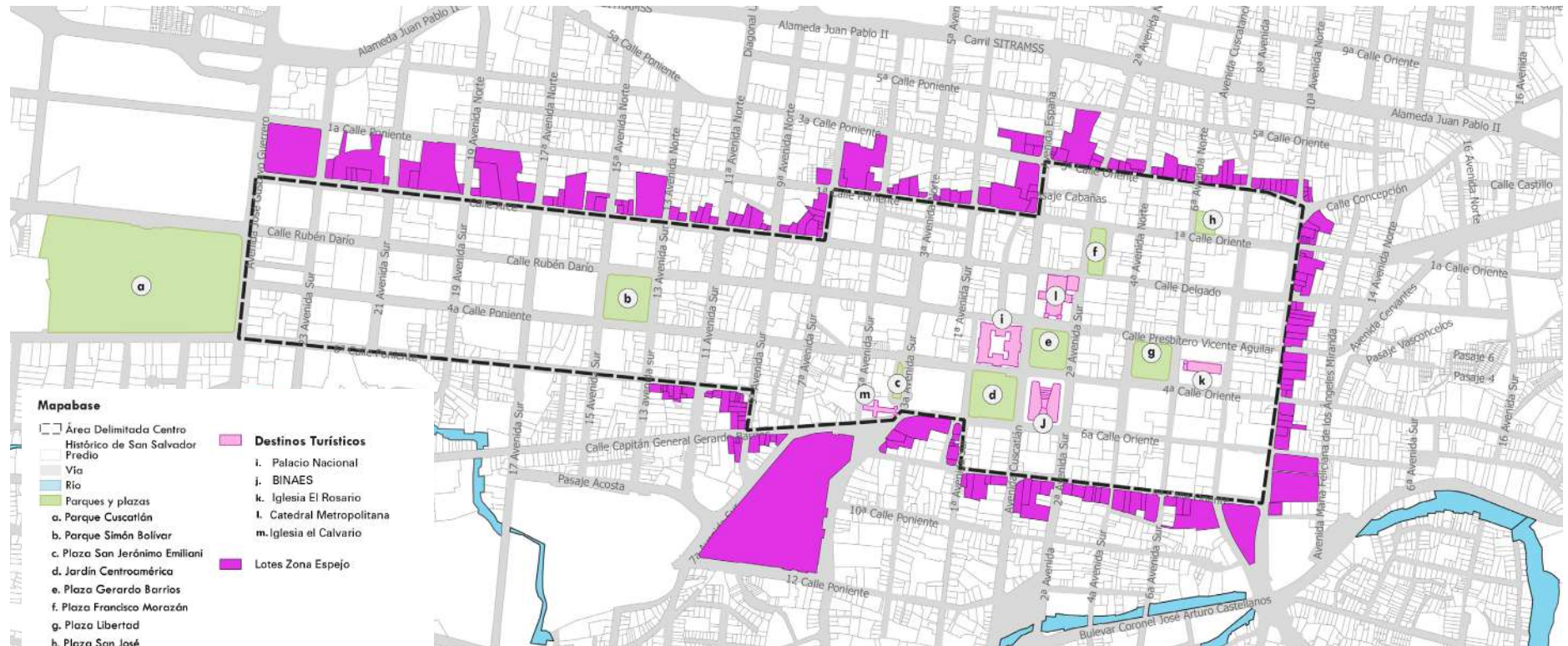
como un bien patrimonial de excepcional valor dentro de la arquitectura brutalista, garantizando la preservación de su integridad







Alcance territorial y relación con el entorno urbano



El Plan abarca el Área Delimitada del Centro Histórico y su entorno, incluyendo propuestas recomendadas para las zonas adyacentes o zonas espejo para asegurar coherencia urbana y articulación metropolitana.

Las zonas espejo o área adyacente

Se proponen Zonas Espejo en áreas colindantes al Área Delimitada, con el fin de asegurar la continuidad normativa, visual y funcional del entorno urbano.

La regulación y control de estas Zonas Espejo corresponde a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), lo que implica mantener mecanismos permanentes de coordinación técnica y normativa entre esta unidad, la APLAN y la municipalidad.

Importancia

Existen inmuebles patrimoniales en la zona espejo como por ejemplo: la Iglesia Sagrado Corazón.

Propuestas

Se generan normas similares a las zonas internas colindantes, las cuales deben ser manejadas por la OPAMSS, para lo cual se podrá coordinar con APLAN.

Definición

Las Zonas Espejo comprenden los lotes ubicados en el borde opuesto de las calles que definen el Área Delimitada del Centro Histórico.

Objetivo

Proteger la integridad de la calle de las vías que conforman el borde del Área Delimitada. Generar una imagen urbana continua, integrada y similar en esos corredores.



El proceso participativo

El Plan fue formulado a través de un proceso participativo que incluyó talleres con actores clave, entrevistas y visitas técnicas, con la participación de instituciones, academia, gremios, comerciantes, el sector privado y las comunidades organizadas.

El objetivo del componente de participación fue facilitar la construcción colectiva del Plan Especial, con la participación de los actores clave del Centro Histórico, tanto públicos como privados y comunitarios, en cada una de las fases metodológicas, así como en la construcción de una Visión de Futuro compartida.

El proceso participativo contempló la realización de 4 talleres con actores clave, entrevistas, visitas y reuniones técnicas, con una participación total de 271 personas.

Entre los actores involucrados están: instituciones públicas nacionales y municipales, academia, gremios, técnicos, cooperativas de residentes, comerciantes, inversionistas, propietarios y agencias multilaterales.

Entre los principales aportes al proceso están:

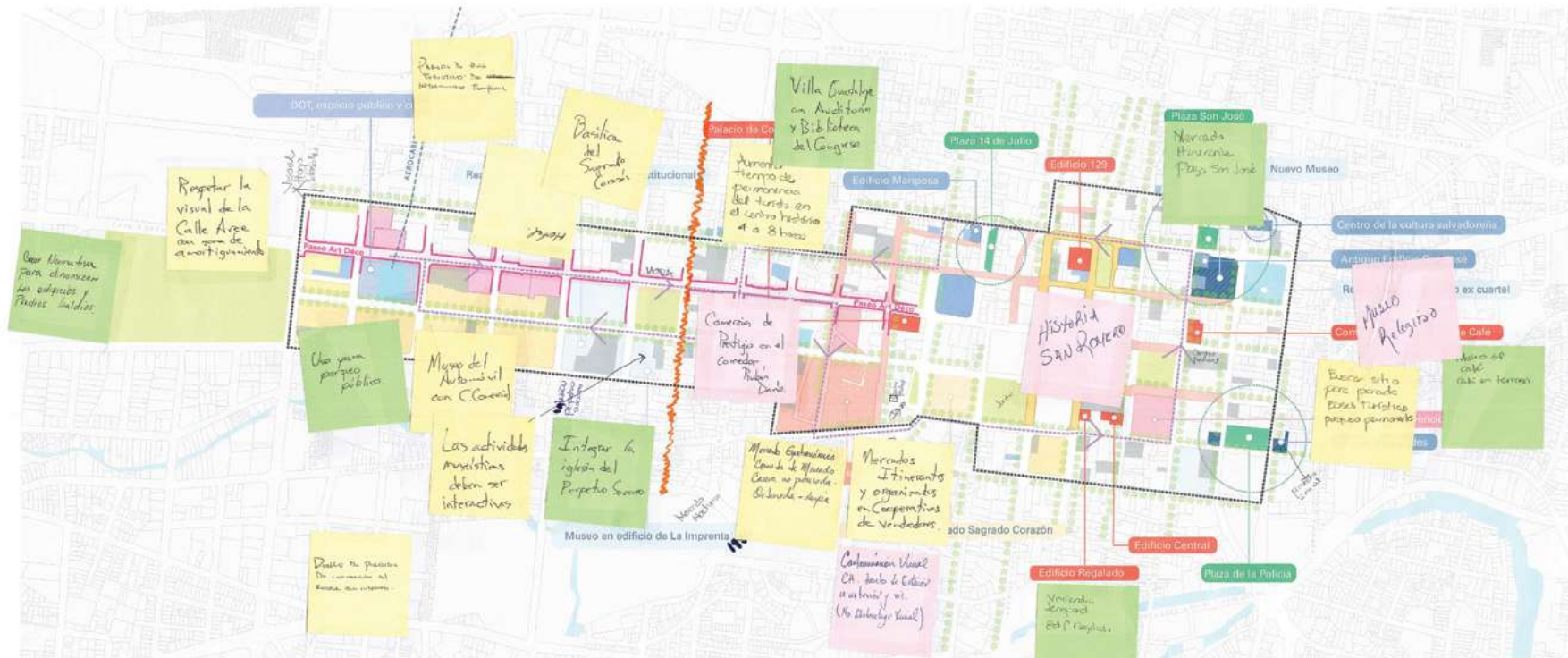
- [Elaboración colectiva del diagnóstico territorial](#)
- [Formulación de matrices FODA](#)
- [Identificación de problemas prioritarios](#)
- [Preparación evaluación de escenarios prospectivos](#)
- [Evaluación de líneas de acción estratégica del Plan Especial](#)
- [Formulación de la propuesta espacial](#)
- [Evaluación de la propuesta patrimonial](#)
- [Evaluación de los usos, actividades, alturas y condiciones de desarrollo urbanístico para las herramientas normativas](#)
- [Identificación de proyectos estratégicos](#)
- [Revisión de códigos de zonificación y las fichas normativas.](#)
- [Revisión de la matriz de actividades o giros](#)
- [Recomendaciones de gestión, gobernanza e integración del Centro Histórico con la ciudad](#)

- Nuevos espacios públicos
- Nuevos atractores turísticos
- Suelo Público
- Paseo Arto Déco
- Edificios Estilo Art Déco

-  Red peatonal
 Pasajes - callejones futuros
 Nuevos espacios públicos
 Arborización

● Estación de Aerocable
--- Aerocable
..... Propuesta de recorrido de buses especiales

Mesa 2



- Estacionamiento en superficie
- Estacionamiento público existente (Edificio)
- Estacionamientos públicos recomendados

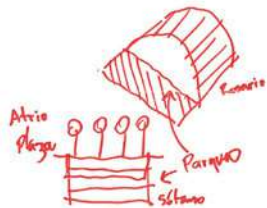
- En suelo predominantemente privado (usos mixtos, prioridad residencial)
- En suelo predominantemente público (museos, cultura, instituciones)
- En suelo privado de incentivo (área de especial integración Mercado Central-Centro Histórico)
- Desarrollo Orientado al Transporte y creación de espacio público
- En suelo predominantemente privado (usos mixtos, prioridad comercial, turismo)
- En suelo predominantemente público: cooperativa de vivienda

- Vivienda nueva
- Vivienda rehabilitada



Fotos de los talleres

g) © Parada Bus Propuesta



ESA #5

- a) ☐ Rehabilitación Vivienda / Mito comercio abajo
- b) ☐ Emprendedores $\rightarrow$ Abasto, Estacionamiento y logística
- c) ☐ Emblemáticos $\rightarrow$ que un % incluya Vivienda coexistiendo con otro uso
- d) ☒ Estacionamiento en altura (varios niveles) $\rightarrow$

- e) Zona Estratégica: Reubicar ~~Mitad~~ FSU aquí y en su lugar proyectos de ~~Vivienda~~ Vivienda Social $\rightarrow$ mayores alturas 12 niveles
- f) ☒ punto Llegada: una plaza de bienvenida aerocalle

Para #5

La gestión del Plan Especial

Creada mediante el Decreto Legislativo No.707 y adscrita al Ministerio de Turismo, la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN) ejerce la rectoría técnica e institucional para la formulación, aprobación y ejecución del Plan Especial de Ordenamiento y Desarrollo Territorial y sus instrumentos sectoriales. A través de su Junta Directiva y Presidencia Ejecutiva, la Autoridad es la entidad competente para la calificación, aplicación de incentivos, aprobación y supervisión de las intervenciones públicas y privadas orientadas a la revitalización socioeconómica y la conservación del patrimonio.

De acuerdo con las facultades concedidas por su ley de creación, APLAN planifica, gestiona y controla el desarrollo del Área Delimitada, integrando en una estructura única el ordenamiento del suelo, la promoción de asociaciones público-privadas, la coordinación interinstitucional a escala nacional y local, y la disposición de plataformas digitales de información para la ciudadanía y los inversionistas.

Esta arquitectura institucional brinda certidumbre técnica y seguridad jurídica al territorio, permitiendo articular de manera equilibrada la preservación de la memoria histórica con la dinamización económica, la regeneración urbana y el desarrollo sostenible del Centro Histórico.



La gestión del Plan Especial a través del geoportal

El Geoportal

El Geoportal está diseñado como una plataforma web de carácter informativo, orientada a brindar acceso público a información relevante del Plan Especial de Ordenamiento Territorial para el Área Delimitada del Centro Histórico de San Salvador, con énfasis en la consulta geográfica, la transparencia de la información y la facilidad de uso para la ciudadanía.

El diseño se fundamenta en los siguientes principios:

- Facilidad de uso orientado a la ciudadanía.
- Acceso público y transparente a la información.
- Simplicidad en los procesos de administración.
- Sostenibilidad y continuidad operativa.

El geoportal constituye una herramienta integral para la gestión de información, consulta territorial y la promoción de la participación ciudadana, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos del Plan Especial.

El Sistema de Información Geográfica (SIG)

El módulo de Consulta de la plataforma de información integra el Sistema de Información Geográfica (SIG) del Plan Especial, con información georreferenciada relevante en materia de:

Edificios patrimoniales

Coeficientes de impermeabilización del suelo

Regulación de alturas

Regulación de usos de suelo y actividades

Jerarquía de ejes viales

Parques y plazas

Usos actuales del suelo

Tamaños de lotes

Equipamientos urbanos

Otras capas investigativas



09



La gestión del Plan Especial y los indicadores de seguimiento

El Plan Especial cuenta con un sistema de indicadores urbanos que permitirá evaluar su progreso, el cumplimiento de los objetivos trazados y sustentar procesos de revisión y actualización por parte de APLAN.

No.	Componente	Nombre	Descripción
1	Demografía y caracterización urbana	Demografía y caracterización urbana	Cuantificación de población residente por hectárea.
2	Demografía y caracterización urbana	Permeabilidad del suelo	Porcentaje de suelo cubierto por superficies permeables
3	Demografía y caracterización urbana	Proporción suelo comercial vs. habitacional	Relación entre área utilizada con propósitos comerciales en comparación residenciales.
4	Ordenamiento territorial	Patrimonio restaurado	Cuantificación de las edificaciones de interés patrimonial.residenciales.
5	Ordenamiento territorial	Áreas verdes públicas	Cuantificación de hectáreas fuera de vías públicas destinadas al uso público.
6	Movilidad y Transporte	Presencia de ciclovías	Kilómetros de ciclovías construidas.
7	Movilidad y Transporte	Área de acera pública	Metros cuadrados de acera pública.
8	Movilidad y Transporte	% de la acera pública con accesibilidad universal	Porcentaje de los kilómetros lineales de acera pública que presentan elementos de movilidad reducida como rampas en intersecciones y texturas para personas con discapacidad visual.
9	Movilidad y Transporte	% de viajes motorizados dentro del CH en ruta interna de T.P.	Porcentaje de los viajes motorizados que entran al núcleo del Centro Histórico que se realizan mediante la ruta interna de transporte público
10	Agua y Saneamiento	Continuidad del servicio de agua (hrs/día)	Porcentaje de horas del año que se cuenta con el servicio de agua potable en el Centro Histórico.
11	Áreas verdes y plazas	Áreas verdes	Superficie en m2 cubierta por parques, plazas y jardines.
12	Áreas verdes y plazas	Sistema de plazas históricas	Número de plazas con tradición y contenido histórico.
13	Indicadores complementarios	Visitantes/turistas al CHSS	Cantidad de visitantes (particularmente turistas nacionales y extranjeros) que visitan el Centro Histórico al año.

Oportunidades clave del Plan Especial

El Plan Especial fortalece las oportunidades de inversión en el Centro Histórico en vivienda, comercio, patrimonio, turismo y proyectos mixtos, con reglas claras, beneficios urbanísticos definidos, cooperación público-privada e incentivos, todo ello enmarcado en una visión objetivo compartida de largo plazo.

1

Normas transparentes y equitativas para todos

2

Preservación y puesta en valor del patrimonio y su entorno.

3

Consolidación del principal destino turístico del país.

4

Oportunidades de inversión segura y ordenada en vivienda, usos mixtos, comercio, cultura y turismo, tanto en la readaptación de inmuebles patrimoniales, como en la construcción de nuevos proyectos en armonía con el conjunto patrimonial.

5

Beneficios de la normativa urbanística en usos del suelo, actividades y en la creación de zonas de oportunidad.

6

Cooperación público – privada.

7

La planificación como herramienta
fundamental para la seguridad jurídica
y la promoción de inversiones con
visión de largo plazo.



Visión futura del Centro Histórico

A través de un amplio proceso participativo, se construyó la Visión Futura para el año 2040, como un Centro Histórico vivo, seguro, habitable, sostenible y con un patrimonio recuperado, convirtiéndolo en un referente de gestión urbana a nivel nacional y regional.

Visión Futura Compartida para el Área Delimitada del Centro Histórico al año 2040

Un Centro Histórico centrado en las personas

Concebido para el ser humano como protagonista de su desarrollo, que brinda una experiencia única y propia, promueve la convivencia familiar, el encuentro ciudadano, la historia salvadoreña, el arte, la cultura y el disfrute del espacio público.

Con identidad propia

Un espacio vivo, que cuente la historia del país, de la ciudad y de su gente, que preserve y proyecte su identidad cultural, fortaleciendo el arraigo y el sentido de pertenencia hacia su patrimonio material e inmaterial.

Un distrito patrimonial

Reconocido como un referente regional e internacional de turismo cultural y desarrollo urbano sostenible. Un territorio con una oferta urbana diversa, inclusiva y ordenada, capaz de generar experiencias únicas que fortalecen su rol como corazón simbólico, social, cultural y económico de la ciudad.

Con equilibrio en los usos de suelo

Un Centro Histórico que ofrece vivienda para distintos grupos sociales, comercios, servicios, cultura y recreación. Un espacio donde convivan micro a grandes emprendedores, priorizando lo local. Un centro vivo a toda hora del día, con una combinación equilibrada de actividades económicas, sociales, recreativas y culturales.

Con un microclima urbano propio

Condiciones ambientales que favorezcan el bienestar de residentes y visitantes, mediante la incorporación de espacios verdes, arborización y soluciones sostenibles para la gestión del agua, la energía, los residuos y la edificación. Un entorno urbano resiliente y adaptado a los desafíos del cambio climático.

Un lugar limpio, seguro e inclusivo

Un Centro Histórico ordenado, limpio y dotado de infraestructuras modernas y eficientes. Un entorno seguro, con espacios públicos bien iluminados, aceras amplias y libres de obstáculos, que faciliten la movilidad. Un territorio accesible para todas las personas, con señalización inclusiva, que garantice una accesibilidad segura y universal.



11



El Centro
Histórico



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

MINISTERIO
DE TURISMO

