

**Propuesta de Revitalización Urbana en el Paseo del Comercio en el Centro de Bucaramanga  
entre la carrera 15 y carrera 19**

**Jareth Juliana Joya Vera, Elian Everardo Páez Lancheros**

**Trabajo de grado para optar el título de arquitecto**

**Director**

**Arq. Jorge Alberto Narváez Manrique**

**Magister planeación urbana regional**

**Universidad Santo Tomás, Bucaramanga**

**División de Ingenierías y Arquitectura**

**Facultad de Arquitectura**

**2025**

### **Dedicatoria**

A Dios, por brindarnos la disciplina y la constancia necesarias para culminar estos cinco años de carrera; por llenar nuestros corazones de amor, sabiduría y fortaleza en cada etapa del camino, y por guiarnos con su luz en los momentos de mayor desafío.

A nuestras familias, que son nuestro pilar y refugio: a Sandra Vera y Aldemar Joya Cardona, por enseñarnos que la perseverancia y el amor abren todos los caminos; y a Everardo Páez Castellanos y Nubia Esperanza Lancheros Buitrago, por su confianza, cariño y apoyo incondicional. Este logro también les pertenece, pues sin su respaldo y ejemplo no habríamos llegado hasta aquí.

### **Agradecimientos**

*Juliana:* quiero agradecer profundamente a mis padres, quienes creyeron en mí y me brindaron la oportunidad de estudiar esta maravillosa carrera. Gracias por darme todas las herramientas necesarias, por su apoyo incondicional, por alentarme a seguir mis sueños y metas, y por formar en mí una persona soñadora y de buen corazón. Este logro no es solo mío, es de los tres. Gracias por las noches en las que trasnochamos juntos, acompañándome en los momentos más exigentes.

A mi madre, Sandra Vera, gracias por creer siempre en mí, por apoyarme en cada decisión que he tomado, por impulsarme a aprender y enseñarme a hacer siempre lo que me hace feliz. Gracias por inculcarme la responsabilidad y el orden, por acompañarme a lo largo de estos cinco años, por tener una comida lista en mis largas noches de trabajo y por compartir conmigo esas horas de esfuerzo y dedicación.

A mi padre, Aldemar Joya Cardona, gracias por ser mi apoyo emocional y mi amigo, por enseñarme la importancia de conocer el mundo y vivir experiencias, por creer en mí y por sentir siempre orgullo de mis logros.

No puedo dejar de agradecer a mi fiel compañera de estos años, mi mascota Mia, quien estuvo a mi lado durante las largas noches de entrega, acompañándome en la elaboración de maquetas y convirtiéndose en parte de este proceso.

*Elián:* en este momento tan especial, quiero dedicar unas palabras desde lo más profundo de mi corazón a las personas que han sido la base y el motor para llegar hasta aquí.

A mi padre, Everardo Páez Castellanos, mi pilar fundamental, ejemplo de esfuerzo, dedicación y perseverancia. Gracias por enseñarme que los sueños no se alcanzan de la noche a la mañana, sino con trabajo constante y compromiso. Tus palabras de aliento y tu fe en mí han sido

la brújula que me ha guiado en cada paso, recordándome que siempre puedo llegar más lejos.

A mi madre, Nubia Esperanza Lancheros, por su amor incondicional y su apoyo inquebrantable. Por estar presente en cada momento, brindándome paciencia, comprensión y la fuerza necesaria para seguir adelante incluso en los días más difíciles. Gracias por ser mi refugio y mi motivación, por creer en mí cuando yo mismo dudaba.

A cada uno de ustedes les debo mucho más que un título. Les debo la fuerza, la inspiración y el impulso para no desistir. Este logro no es únicamente el cierre de una etapa académica, sino la confirmación de que, con amor, apoyo mutuo y determinación, se pueden alcanzar metas que parecen imposibles.

## Contenido

Introducción .....	19
1. Propuesta de revitalización física-arquitectónica del Edificio José Acevedo Gómez en el Paseo del Comercio, Bucaramanga.....	21
1.1 Planteamiento del Problema.....	21
1.2 Justificación .....	25
1.3 Objetivos.....	27
1.3.1 Objetivo general.....	27
1.3.2 Objetivos específicos .....	27
2. Metodología .....	28
2.1 Metodología replicable para la revitalización física-arquitectónica en el Paseo Del Comercio .....	28
2.1.1 Fases de identificación y diagnostico urbano-arquitectónico.....	29
2.1.2 Fase de análisis normativo y de usuarios.....	29
2.1.3 Fase de Análisis de Referentes .....	30
2.1.4 Fase de Formulación de Criterios de Intervención .....	30
2.1.5 Fase de propuesta general .....	30
2.2 Metodología específica para el edificio José Acevedo Gómez .....	30
2.2.1 Fases del proceso metodológico específico .....	30
2.2.2 Fase de intervención en accesibilidad.....	31
2.2.3 Fase de intervención bioclimática .....	31
2.2.4 Fase de intervención en materialidad .....	31
2.2.5 Fase de propuesta final .....	31

3. Marco referencial .....	32
3.1 Marco teórico .....	33
3.2 Marco conceptual .....	37
3.3 Análisis de referentes .....	40
3.3.1 Rogelio Salmona. Barrio La Candelaria. Bogotá, Colombia. 2008.....	41
3.3.2 Proyecto de restauración y adecuación funcional. Gobernación de Antioquia. Medellín,2014.....	42
3.3.3 Centro Histórico de Bogotá. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC. 2019 ...	44
3.4 Marco legal.....	46
3.5 Marco histórico .....	48
3.5.1 Expansión y auge urbano.....	48
3.5.2 Transformaciones urbanas recientes.....	49
3.5.3 El rol articulador del edificio .....	49
1. Análisis del contexto urbano .....	53
4.1 Marco geográfico .....	53
4.2 Identificación del municipio. Geografía.....	53
4.3 Identificación del municipio.....	54
4.3.1 Límites.....	54
4.3.2 Clasificación de usos del suelo urbano en el centro de Bucaramanga .....	58
4.3.3 Tratamientos del suelo urbano.....	59
4.4 Análisis de accesibilidad .....	62
4.4.1 Acceso terrestre .....	62
4.4.2 Acceso aéreo.....	63

4.4.3 Otros accesos. fluviales .....	63
4.5 Análisis físico .....	63
4.5.1 Trayectoria solar .....	63
4.5.2 Temperatura y clima .....	65
4.5.3 Precipitación .....	67
4.5.4 Vientos y humedad .....	69
4.5.5 Piso térmico y drenaje hídrico .....	73
4.5.6 Piso térmico y drenaje hídrico .....	74
4.5.7 Vegetación .....	78
4.5.8 Composición paisajística del municipio de Bucaramanga .....	80
5. Resultados .....	82
5.1 Caracterización del usuario .....	82
5.1.1 Análisis del lugar como las características de la población .....	86
5.2 Desarrollo del proyecto .....	88
6. Resultados .....	90
7. Conclusiones .....	95
Referencias .....	97
Apéndices .....	98



**Lista de tablas**

**Tabla 1.** *Normativa Revitalización*..... 47

**Lista de figuras**

<b>Figura 1.</b> <i>Deterioro e informalidad paseo del comercio.</i> .....	23
<b>Figura 2.</b> <i>Registro fotográfico de problemática.</i> .....	24
<b>Figura 3.</b> <i>Libro de regeneración urbana.</i> .....	36
<b>Figura 4.</b> <i>Álvaro siza.</i> .....	36
<b>Figura 5.</b> <i>Centro Cultural Gabriel García Márquez. Rogelio Salmona.</i> .....	42
<b>Figura 6.</b> <i>Antiguo Palacio de Justicia.</i> .....	44
<b>Figura 7.</b> <i>Pasaje Rivas, Bogotá.</i> .....	46
<b>Figura 8.</b> <i>Mobiliario urbano implementado en el entorno del Edificio José Acevedo Gómez. ...</i>	50
<b>Figura 9.</b> <i>Tótem informativo de orientación y accesibilidad implementado en el entorno del Edificio José Acevedo Gómez.</i> .....	51
<b>Figura 10.</b> <i>Fotografía Edificio José Acevedo Gómez Fachada Frontal Carrera 35.</i> .....	52
<b>Figura 11.</b> <i>Rosa de los vientos Bucaramanga.</i> .....	55
<b>Figura 12.</b> <i>Perímetro zona centro ficha 8.</i> .....	55
<b>Figura 13.</b> <i>Ubicación del lote.</i> .....	56
<b>Figura 14.</b> <i>Mapa equipamientos urbanos.</i> .....	57
<b>Figura 15.</b> <i>Imagen áreas de tratamiento urbano.</i> .....	59
<b>Figura 16.</b> <i>Mapa de uso actual del suelo.</i> .....	60
<b>Figura 17.</b> <i>Síntesis General.</i> .....	61
<b>Figura 18.</b> <i>Imagen tabla de zonas morfológicas.</i> .....	61
<b>Figura 19.</b> <i>Áreas de actividad.</i> .....	61
<b>Figura 20.</b> <i>Mapa de perímetro urbano.</i> .....	62
<b>Figura 21.</b> <i>Imagen de temperatura y clima.</i> .....	64

<b>Figura 22.</b> <i>Imagen de temperaturas anuales Bucaramanga.</i> .....	64
<b>Figura 23.</b> <i>Imagen pisos térmicos, temperaturas y altitudes.</i> .....	66
<b>Figura 24.</b> <i>Imagen mapa clasificación koppen.</i> .....	67
<b>Figura 25.</b> <i>Imagen mapa precipitaciones Bucaramanga.</i> .....	68
<b>Figura 26.</b> <i>Valores medios mensuales de velocidad del viento y humedad relativa.</i> .....	69
<b>Figura 27.</b> <i>Imagen rosa de los vientos.</i> .....	70
<b>Figura 28.</b> <i>Imagen rosa de los vientos según IDEAM.</i> .....	70
<b>Figura 29.</b> <i>Imagen de recorridos del viento.</i> .....	71
<b>Figura 30.</b> <i>Imagen funcionamiento placas tectónicas.</i> .....	72
<b>Figura 31.</b> <i>Imagen concentración de aguas área metropolitana.</i> .....	73
<b>Figura 32.</b> <i>Mapa EOT quebradas.</i> .....	75
<b>Figura 33.</b> <i>Ingeoexploraciones.</i> .....	77
<b>Figura 34.</b> <i>Mapa de elementos geomorfológicos.</i> .....	78
<b>Figura 35.</b> <i>Mapa de cobertura del suelo IGAC.</i> .....	80
<b>Figura 36.</b> <i>Mapa base urbano, vías.</i> .....	82
<b>Figura 37.</b> <i>Gráfico de población por sexo.</i> .....	84
<b>Figura 38.</b> <i>Gráfico de población por edades.</i> .....	84
<b>Figura 39.</b> <i>Gráfico población por escolarización.</i> .....	85
<b>Figura 40.</b> <i>Gráfico personas con capacidades diversas.</i> .....	85
<b>Figura 41.</b> <i>Fotografía del centro de Bucaramanga.</i> .....	86
<b>Figura 42.</b> <i>Imagen análisis multiescalar, escala micro.</i> .....	87
<b>Figura 43.</b> <i>Mapa predio, vías proyectadas según POT.</i> .....	87
<b>Figura 44.</b> <i>Imagen tabla dimensiones, propósito y instrumentos habituales.</i> .....	88

<b>Figura 45.</b> <i>Perfiles viales existentes.</i> .....	88
<b>Figura 46.</b> <i>Boceto análisis urbano.</i> .....	89
<b>Figura 47.</b> <i>Planta localizacion.</i> .....	90
<b>Figura 48.</b> <i>Planta primer piso propuesta de accesibilidad.</i> .....	90
<b>Figura 49.</b> <i>Planta segundo piso propuesta de accesibilidad.</i> .....	91
<b>Figura 50.</b> <i>Planta tipo 1 propuesta de accesibilidad.</i> .....	91
<b>Figura 51.</b> <i>Planta tipo 2 propuesta de accesibilidad.</i> .....	92
<b>Figura 52.</b> <i>Planta mezanini propuesta.</i> .....	92
<b>Figura 53.</b> <i>Lamina de analisis bioclimtico y propuesta.</i> .....	93
<b>Figura 54.</b> <i>Fachada actual edificio Josee Acevedo Gomez.</i> .....	93
<b>Figura 55.</b> <i>Fachada propuesta edificio Jose Acevedo Gomez.</i> .....	94
<b>Figura 56.</b> <i>Fachada Oeste propuesta del edificio Jose Acevedo Gomez.</i> .....	94

### Resumen

El presente proyecto se enmarca en una estrategia de revitalización urbana aplicada al Paseo del Comercio en Bucaramanga, concebida como un proceso integral orientado a recuperar el valor funcional y espacial del eje comprendido entre la Carrera 15 y la Carrera 19. A partir del diagnóstico urbano del corredor, se analizaron distintas líneas de intervención —física—arquitectónica, social y económica— siguiendo la clasificación propuesta por Skyes (2014), quien plantea que los procesos de revitalización pueden abordarse desde diferentes escalas según el tipo de impacto que se pretenda alcanzar. En este contexto, la propuesta se orienta hacia el componente físico—espacial, con el propósito de intervenir el entorno construido desde una perspectiva técnica, ambiental y material.

A partir de este enfoque, se desarrolló un análisis comparativo de edificaciones ubicadas a lo largo del eje del Paseo del Comercio, evaluando su estado físico, localización, potencial articulador y capacidad de conexión con los pasajes interiores. De este estudio se seleccionó el edificio José Acevedo Gómez, localizado en el Pasaje Santander, por su valor estratégico como elemento conector entre los pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza, consolidándose como un nodo estructurante dentro del corredor peatonal que articula el tejido urbano y potencia la movilidad peatonal.

Con base en los resultados obtenidos, se formuló una metodología replicable de intervención física—arquitectónica, concebida para aplicarse tanto en el edificio José Acevedo Gómez como en otros inmuebles del corredor comprendido entre la Carrera 15 y la Carrera 19. Esta metodología se sustenta en criterios de evaluación físico—espacial, ambiental y material, definiendo parámetros de diagnóstico, selección y priorización de acciones con el fin de establecer lineamientos de intervención transferibles que contribuyan a consolidar el eje como un sistema urbano coherente

y sostenible.

La metodología aplicada al edificio José Acevedo Gómez se estructura en torno a tres ejes fundamentales de revitalización física: optimización bioclimática, accesibilidad universal y materialidad sostenible, orientados a mejorar el confort térmico, optimizar la eficiencia energética y garantizar la inclusión funcional en todos los niveles del edificio. Esta estrategia no solo busca la recuperación del inmueble, sino también potenciar la conectividad peatonal del Paseo del Comercio mediante la articulación de los pasajes Cadena, Aurelio Mutis, Centro Plaza y Santander, fortaleciendo la estructura urbana, la vitalidad del sector y la revalorización de los edificios modernos como componentes activos en la continuidad espacial y arquitectónica del centro de Bucaramanga.

*Palabras clave:* accesibilidad, bioclimática, Bucaramanga, edificio José Acevedo Gómez, materialidad sostenible, Paseo del Comercio, revitalización urbana

### **Abstract**

This project is framed within an urban revitalization strategy applied to the Paseo del Comercio in Bucaramanga, conceived as an integral process aimed at recovering the functional and spatial value of the axis between Carrera 15 and Carrera 19. Based on the urban diagnosis of the corridor, different lines of intervention—physical–architectural, social, and economic—were analyzed, following the classification proposed by Skyes (2014), who suggests that revitalization processes can be addressed from various scales depending on the intended impact. In this context, the proposal focuses on the physical–spatial component, with the purpose of intervening in the built environment from a technical, environmental, and material perspective.

From this approach, a comparative analysis of buildings located along the Paseo del Comercio axis was developed, assessing their physical condition, location, articulating potential, and capacity to connect with interior passages. From this study, the José Acevedo Gómez Building, located in the Pasaje Santander, was selected for its strategic value as a connector between the Cadena, Aurelio Mutis, and Centro Plaza passages, establishing itself as a structural node within the pedestrian corridor that strengthens the urban fabric and enhances walkability.

Based on the results obtained, a replicable methodology for physical–architectural intervention was formulated, designed to be applied both to the José Acevedo Gómez Building and to other properties along the corridor between Carrera 15 and Carrera 19. This methodology is based on physical–spatial, environmental, and material criteria, defining parameters for diagnosis, selection, and prioritization of actions to establish transferable intervention guidelines that contribute to consolidating the axis as a coherent and sustainable urban system.

The methodology applied to the José Acevedo Gómez Building is structured around three key axes of physical revitalization: bioclimatic optimization, universal accessibility, and sustainable

materiality, aimed at improving thermal comfort, optimizing energy efficiency, and ensuring functional inclusion across all building levels. This strategy seeks not only to recover the building itself but also to enhance pedestrian connectivity within the Paseo del Comercio through the articulation of the Cadena, Aurelio Mutis, Centro Plaza, and Santander passages, thereby strengthening the urban structure, the vitality of the sector, and the revaluation of modern buildings as active components in the spatial and architectural continuity of downtown Bucaramanga.

*Keywords:* accessibility, bioclimatic design, Bucaramanga, José Acevedo Gómez Building, Paseo del Comercio, sustainable materiality, urban revitalization

## Glosario

*Accesibilidad:* condición que permite a cualquier persona, independientemente de sus capacidades físicas, sensoriales o cognitivas, acceder, desplazarse y utilizar de forma segura y autónoma los espacios, servicios y bienes, eliminando barreras arquitectónicas y urbanísticas (NTC 6047, 2013).

*Bioclimática:* enfoque de diseño arquitectónico que utiliza de manera óptima las condiciones climáticas locales —como la radiación solar, ventilación, temperatura y humedad— para mejorar el confort térmico y lumínico, reduciendo el consumo energético y el impacto ambiental (Olgyay, 1963).

*Materialidad:* conjunto de materiales empleados en la construcción de un edificio, evaluados por su durabilidad, mantenimiento, comportamiento térmico y coherencia estética, considerando también su relación con el contexto arquitectónico y urbano (CPNAA, 2004).

*Pasaje:* espacio de tránsito peatonal, generalmente cubierto o parcialmente cubierto, que conecta calles, plazas o espacios públicos, favoreciendo la circulación y la interacción social y comercial (Ministerio de Cultura de Colombia, 2010).

*Restauración:* proceso de intervención sobre un bien arquitectónico o patrimonial orientado a recuperar y conservar sus características originales, utilizando técnicas y materiales compatibles, con el objetivo de prolongar su vida útil y preservar su valor histórico y cultural (Carta de Venecia, 1964).

*Revitalización:* proceso integral que busca recuperar y dinamizar áreas urbanas deterioradas mediante acciones que mejoren sus condiciones físicas, sociales, culturales, económicas y ambientales, con el fin de restablecer su funcionalidad y atractivo (Roberts y Sykes, 2000).

*Revitalización Física:* tipo de revitalización centrada en la mejora del espacio construido y la infraestructura existente, a través de intervenciones arquitectónicas que optimizan la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y estética de los edificios y su entorno inmediato (Roberts y Sykes, 2000).

## Introducción

El Paseo del Comercio, ubicado en el centro de Bucaramanga y comprendido entre las carreras 15 y 19, constituye uno de los ejes peatonales y comerciales más emblemáticos de la ciudad. Su relevancia radica en su función como corredor de conexión entre plazas, pasajes, edificios institucionales y puntos de alto valor cultural y económico. Sin embargo, el paso del tiempo, las transformaciones urbanas y la falta de intervenciones integrales han generado un progresivo deterioro en su infraestructura, una pérdida de vitalidad en el comercio formal y deficiencias en la accesibilidad y el confort de sus espacios.

Ante este panorama, la revitalización urbana se plantea como una estrategia capaz de recuperar el valor funcional, social y estético de este eje. Este concepto se entiende como un proceso integral que busca reactivar áreas urbanas deterioradas a través de intervenciones coordinadas en diferentes dimensiones: física, económica, social, cultural, ambiental y funcional. En este marco, se reconocen varios tipos de revitalización: económica, orientada a dinamizar el comercio; social, dirigida a fortalecer la cohesión comunitaria; ambiental, centrada en la sostenibilidad; cultural, enfocada en la preservación patrimonial y la activación de la vida cultural; y física-arquitectónica, destinada a mejorar el espacio construido y su funcionalidad.

Para el caso del Paseo del Comercio, la revitalización física-arquitectónica se determinó como la más pertinente, debido a que el deterioro constructivo es el principal síntoma que afecta al eje, a que las mejoras visibles pueden generar un efecto demostración capaz de atraer inversión y a que el soporte físico es la base sobre la cual pueden prosperar las demás dimensiones de la revitalización.

El diagnóstico urbano identificó cuatro inmuebles estratégicos para iniciar el proceso: Banco de Bogotá, Banco Agrario, Davivienda y el Edificio José Acevedo Gómez. Este último fue

seleccionado como caso de estudio por su ubicación privilegiada sobre el Pasaje Santander y su rol como articulador de la red de pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza. Esta condición lo convierte en un nodo clave para consolidar un corredor peatonal continuo que potencie el comercio, active la cultura y revitalice los frentes actualmente fragmentados.

Dentro de las ocho subcategorías de la revitalización física-arquitectónica —accesibilidad, bioclimática, materialidad, funcionalidad, estructura, tecnología, instalaciones técnicas y seguridad—, este proyecto, en coherencia con su alcance como trabajo de pregrado y su énfasis arquitectónico, se centra en tres: accesibilidad, para garantizar recorridos universales e inclusivos; bioclimática, mediante estrategias pasivas que mejoren el confort térmico y lumínico; y materialidad, enfocada en conservar y optimizar la envolvente arquitectónica bajo criterios de eficiencia y durabilidad.

En este sentido, la propuesta no solo busca recuperar la funcionalidad y el valor estético del Edificio José Acevedo Gómez, sino también establecer un modelo de intervención replicable en otros inmuebles del Paseo del Comercio, contribuyendo así a su reactivación económica, social y cultural.

## **1. Propuesta de revitalización física-arquitectónica del Edificio José Acevedo Gómez en el Paseo del Comercio, Bucaramanga**

Este trabajo de grado propone la intervención del Edificio José Acevedo Gómez, ubicado en el Pasaje Santander del Paseo del Comercio de Bucaramanga, entre las carreras 15 y 19, como estrategia de revitalización física–arquitectónica. El proyecto busca optimizar su funcionalidad, accesibilidad y eficiencia mediante criterios normativos como el Plan de Ordenamiento Territorial y la NTC 6047, incorporando estrategias bioclimáticas pasivas y una actualización material que preserve su valor patrimonial moderno.

La propuesta pretende no solo rehabilitar el inmueble, sino también sugerir un modelo replicable para otros edificios estratégicos del centro, contribuyendo a la reactivación económica, social y cultural del Paseo del Comercio.

### **1.1 Planteamiento del Problema**

El espacio público y la infraestructura arquitectónica que lo conforma son elementos esenciales en la configuración y el desarrollo de las ciudades, ya que permiten la interacción social, impulsan la economía local y fomentan la identidad cultural de los territorios. De acuerdo con Roberts y Sykes (2000), la revitalización urbana es “una visión y una acción integradas que buscan resolver problemas urbanos y lograr una mejora duradera en las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área determinada”, lo que convierte al espacio público en un componente estratégico para la recuperación y fortalecimiento de sectores clave de la ciudad. En este sentido, el mantenimiento y la adaptación de estos espacios a las necesidades contemporáneas se vuelven prioritarios para garantizar su permanencia y relevancia en la vida urbana.

El Paseo del Comercio, ubicado en el centro de Bucaramanga entre las carreras 15 y 19 sobre

la Calle 35, ha sido históricamente uno de los corredores peatonales y comerciales más importantes de la ciudad. Su trazado articula actividades económicas, culturales y sociales, y conecta espacios emblemáticos como el Pasaje Santander, la plaza de mercado y el Teatro Santander. Sin embargo, en las últimas décadas el sector ha evidenciado un deterioro progresivo en su infraestructura, una fragmentación en los recorridos peatonales, la pérdida de calidad del espacio público y el desgaste físico de edificaciones clave. Estos factores han afectado su atractivo como centralidad histórica y han limitado su capacidad de articular el tejido urbano y social del centro.

Dentro del diagnóstico arquitectónico realizado, se identificaron como inmuebles estratégicos para un proceso de revitalización el Banco de Bogotá, el Banco Agrario, Davivienda y, de manera especial, el Edificio José Acevedo Gómez. Este inmueble, por su ubicación estratégica sobre el Pasaje Santander y su conexión directa con la red de pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza, presenta un alto potencial para convertirse en un nodo articulador que impulse la cohesión espacial y funcional del Paseo del Comercio. No obstante, en su estado actual, el edificio enfrenta problemas de accesibilidad —desniveles, ausencia de rampas normativas, falta de señalización podotáctil y circulaciones universales—, deficiencias bioclimáticas derivadas de la exposición directa al asoleamiento, y un deterioro en la materialidad que compromete su eficiencia térmica, estética y durabilidad.

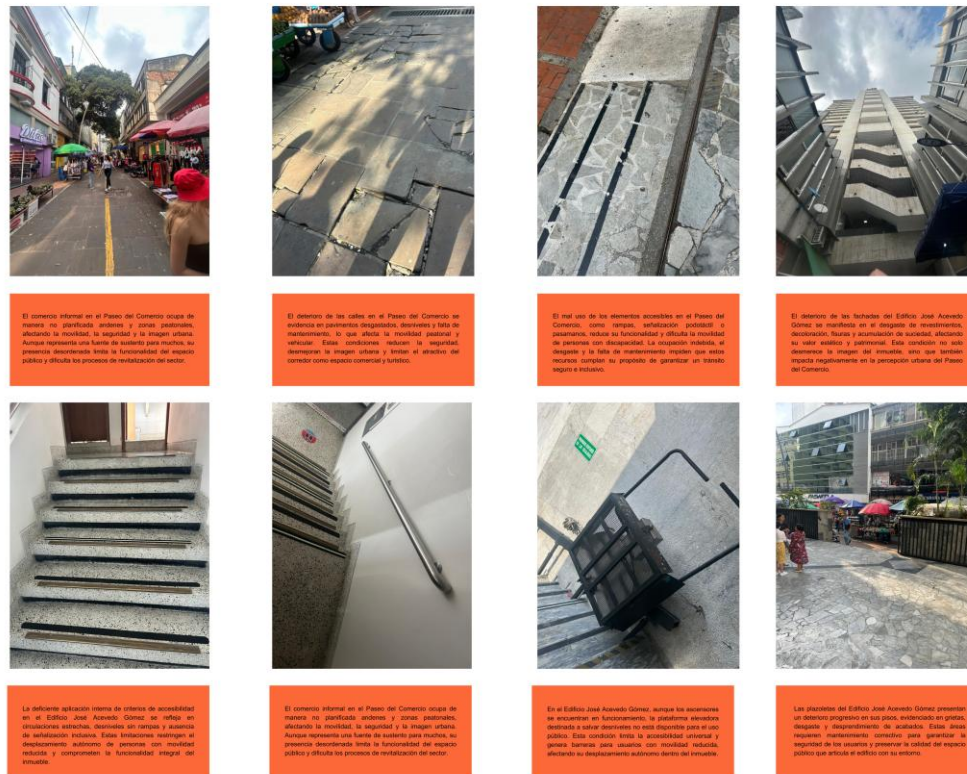
Esta situación evidencia la necesidad urgente de una intervención física-arquitectónica que, desde los ejes de accesibilidad, bioclimática y materialidad, recupere la funcionalidad y el valor patrimonial moderno del Edificio José Acevedo Gómez, a la vez que fortalezca la integración del corredor peatonal del Paseo del Comercio. La propuesta busca generar un impacto que trascienda el límite del inmueble, contribuyendo a la reactivación económica, social y cultural del centro de Bucaramanga y sentando las bases para un modelo replicable en otras edificaciones estratégicas del casco histórico.

**Figura 1.** *Deterioro e informalidad paseo del comercio.*



La imagen evidencia el estado actual del sector del Paseo del Comercio, donde se observan signos de deterioro físico en la infraestructura, ocupación inadecuada del espacio público y prácticas comerciales informales. Estas condiciones no solo afectan la estética urbana, sino que también limitan la funcionalidad del corredor peatonal, reducen su atractivo para residentes y visitantes, y debilitan su papel como centralidad histórica y comercial del centro de Bucaramanga.

Figura 2. Registro fotográfico de problemática.



Actualmente, gran parte de las actividades culturales del centro de Bucaramanga se concentran en espacios abiertos como el Paseo del Comercio y las plazoletas cercanas, los cuales, aunque dinámicos, presentan limitaciones en capacidad, infraestructura y condiciones para la programación de eventos artísticos. Esto evidencia la necesidad de integrar, en el proyecto de revitalización del Edificio José Acevedo Gómez, áreas específicas y versátiles como plazoletas y espacios multifuncionales que permitan la realización de actividades tales como:

Presentaciones artísticas y musicales

Ferias culturales y gastronómicas

Exposiciones y muestras patrimoniales

Encuentros comunitarios y talleres al aire libre

El presente trabajo académico da respuesta a la pregunta: ¿Cómo se pueden resolver las

necesidades espaciales, culturales y artísticas del centro de Bucaramanga, con el fin de fortalecer la identidad local y revitalizar el patrimonio moderno, mediante el diseño arquitectónico y la intervención bioclimática del Edificio José Acevedo Gómez?

## 1.2 Justificación

El Paseo del Comercio, como eje peatonal y comercial del centro de Bucaramanga, constituye un elemento vital para la economía, la cultura y la identidad urbana de la ciudad. Sin embargo, el deterioro físico de sus espacios y edificaciones, sumado a la fragmentación de sus recorridos y la pérdida de atractivo como centralidad histórica, evidencian la necesidad de intervenciones estratégicas que fortalezcan su función urbana y social.

En este contexto, la revitalización urbana, entendida según Roberts y Sykes (2000), como “una visión y una acción integradas que buscan resolver problemas urbanos y lograr una mejora duradera en las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área determinada”, se convierte en el marco teórico y metodológico idóneo para abordar el problema. Entre sus distintas tipologías —económica, social, ambiental, cultural y física-arquitectónica—, esta última se considera la más pertinente para el Paseo del Comercio, ya que el deterioro constructivo es el síntoma predominante, las mejoras visibles tienen el potencial de generar un efecto demostración que impulse nuevas inversiones, y la recuperación del soporte físico es la base para que prosperen las demás dimensiones de la revitalización.

Aplicar este enfoque al Edificio José Acevedo Gómez implica no solo atender las deficiencias arquitectónicas y funcionales del inmueble, sino también potenciar su papel como nodo articulador del corredor peatonal, mejorando la conectividad y la experiencia urbana. El diagnóstico urbano y arquitectónico identificó que, dentro de las ocho subcategorías de la

revitalización física-arquitectónica —accesibilidad, bioclimática, materialidad, funcionalidad, estructura, tecnología, instalaciones técnicas y seguridad—, el proyecto se concentrará en accesibilidad, bioclimática y materialidad, debido a su alcance como trabajo de pregrado y su énfasis arquitectónico.

La pertinencia académica de esta propuesta radica en que integra criterios de accesibilidad universal, diseño bioclimático y selección de materialidad eficiente, fundamentales en la arquitectura contemporánea y alineados con principios de sostenibilidad y diseño inclusivo. Además, la intervención de un inmueble de valor patrimonial moderno aporta a la preservación de la memoria urbana y demuestra que la actualización arquitectónica puede coexistir con la conservación. El impacto esperado trasciende el ámbito físico del edificio: se proyecta como una contribución a la reactivación económica del Paseo del Comercio, al fortalecimiento de su identidad cultural y a la generación de un modelo de intervención replicable para otros inmuebles estratégicos de la ciudad.

Desarrollar una propuesta de revitalización urbana para el Paseo del Comercio, comprendido entre las carreras 15 y 19 en el centro de Bucaramanga, tomando como caso de estudio el Edificio José Acevedo Gómez, a partir del análisis del concepto de revitalización urbana y sus tipologías, seleccionando la revitalización física-arquitectónica como la estrategia más pertinente.

## **1.3 Objetivos**

### ***1.3.1 Objetivo general***

Formular una propuesta de revitalización urbana para el Paseo del Comercio, comprendido entre las carreras 15 y 19 en el centro de Bucaramanga, a partir de la revitalización física de edificios significativos que actúen como puntos articuladores del eje, promoviendo la integración de los pasajes peatonales y la reactivación del espacio público. Como caso de estudio se selecciona el Edificio José Acevedo Gómez, por su ubicación estratégica, valor arquitectónico y capacidad de conexión.

### ***1.3.2 Objetivos específicos***

Definir el concepto de revitalización urbana a partir de referentes teóricos y metodológicos, identificando sus tipologías —económica, social, ambiental, cultural y física-arquitectónica— y estableciendo los criterios que justifican la elección de esta última para el caso del Paseo del Comercio. Para entender cuál es el aplicable.

Analizar el eje de la Calle 35 en el centro de Bucaramanga y su interacción con los edificios significativos del sector, identificando aquellos con mayor potencial de articulación con los pasajes peatonales —Santander, Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza—, y determinando las condiciones de revitalización más adecuadas para fortalecer la integración urbana, la movilidad peatonal y la dinámica social del corredor.

Desarrollar un diagnóstico físico del Edificio José Acevedo Gómez, abordando su estado de conservación, condiciones de accesibilidad, confort bioclimático y materialidad, con el fin de identificar los elementos de revitalización física aplicables desde el punto de vista físico-espacial,

como base para la formulación de la propuesta de intervención.

Proponer un modelo metodológico replicable para la intervención de otras edificaciones del corredor, que sirva como referencia para futuros proyectos de revitalización urbana en el centro de Bucaramanga

## **2. Metodología**

El presente proyecto se desarrolla dentro del enfoque de revitalización urbana, entendida según Roberts y Sykes (2000), como “una visión y acción integradas que buscan resolver problemas urbanos y lograr una mejora duradera en las condiciones económicas, físicas, sociales y ambientales de un área determinada”.

En el contexto del Paseo del Comercio, tras el diagnóstico integral, se determinó que la modalidad más adecuada de intervención es la revitalización física-arquitectónica, debido al deterioro material de edificaciones estratégicas, la fragmentación de los recorridos peatonales y la pérdida de atractivo como eje.

La metodología propuesta se divide en dos escalas:

Metodología replicable: guía de intervención aplicable a otros inmuebles estratégicos del Paseo del Comercio.

Metodología específica: aplicación adaptada al caso del Edificio José Acevedo Gómez.

### **2.1 Metodología replicable para la revitalización física-arquitectónica en el Paseo Del Comercio**

La revitalización urbana del Paseo del Comercio se aborda como una estrategia integral de

intervención, donde la revitalización física-arquitectónica se establece como el tipo de revitalización más adecuada para el sector. Esta metodología replicable tiene como objetivo servir como guía de actuación para futuros proyectos en otras edificaciones estratégicas del eje comprendido entre la carrera 15 y la carrera 19.

El enfoque prioriza tres subcategorías:

Accesibilidad: garantizar la circulación universal y eliminar barreras físicas.

Bioclimática: implementar estrategias pasivas y activas para el confort ambiental.

Materialidad: conservar, restaurar y optimizar materiales para prolongar la vida útil y coherencia estética del inmueble.

### ***2.1.1 Fases de identificación y diagnóstico urbano-arquitectónico***

Levantamiento de información física y funcional del inmueble y su contexto urbano.

Análisis de flujos peatonales, actividades comerciales y relación con pasajes peatonales cercanos.

Registro fotográfico y cartográfico del estado actual.

### ***2.1.2 Fase de análisis normativo y de usuarios***

Revisión de leyes y normativas aplicables (Ley 1618 de 2013, NSR-10, normativas municipales).

Identificación de los usuarios: peatones, comerciantes, turistas, población personas con discapacidad.

### ***2.1.3 Fase de Análisis de Referentes***

Estudio de casos internacionales, nacionales y locales en accesibilidad, bioclimática y materialidad.

Extracción de principios de diseño y buenas prácticas aplicables al sector. Definición de criterios de intervención arquitectónica.

### ***2.1.4 Fase de Formulación de Criterios de Intervención***

Definición de lineamientos generales para las tres áreas prioritarias.

Establecimiento de criterios técnicos y de diseño coherentes con el entorno urbano.

### ***2.1.5 Fase de propuesta general***

Desarrollo de un esquema metodológico que pueda aplicarse a cualquier edificio del Paseo del Comercio.

Priorización de intervenciones según impacto social, económico y cultural.

## **2.2 Metodología específica para el edificio José Acevedo Gómez**

A partir de la metodología replicable, se elabora una intervención concreta para el Edificio José Acevedo Gómez, inmueble articulador del Pasaje Santander con los pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza. El enfoque se mantiene en accesibilidad, bioclimática y materialidad, adaptado a las condiciones reales y necesidades específicas del edificio.

### ***2.2.1 Fases del proceso metodológico específico***

Levantamiento arquitectónico con identificación de barreras físicas.

Análisis de fachadas, cubiertas y materiales existentes.

Evaluación de condiciones lumínicas, térmicas y de ventilación.

### ***2.2.2 Fase de intervención en accesibilidad***

Instalación de plataformas de elevación en pisos intermedios.

Implementación de señalización podo táctil en recorridos internos.

Inclusión de elementos de aviso y guía para personas con discapacidad visual en accesos, escaleras y ascensores.

Adecuación de un baño accesible, diseñado bajo normativa nacional, que cubra la necesidad existente y garantice autonomía a personas con movilidad reducida.

### ***2.2.3 Fase de intervención bioclimática***

Instalación de alerones en fachadas principal y posterior para control solar y confort térmico.

Optimización del ingreso de luz natural y ventilación cruzada.

### ***2.2.4 Fase de intervención en materialidad***

Mantenimiento y mejora de las fachadas conservando los materiales originales.

Aplicación de tratamientos de protección y restauración de acabados.

### ***2.2.5 Fase de propuesta final***

Integración de las soluciones en un proyecto arquitectónico completo con planos, memorias descriptivas y justificación técnica.

Validación de la propuesta como modelo replicable para otros edificios del sector.

### **3. Marco referencial**

En el marco referencial se analizan las bases conceptuales, contextuales, normativas y tipológicas que sustentan el desarrollo del proyecto. Este apartado permite comprender tanto el contexto físico y social del área de intervención como los fundamentos teóricos y técnicos que orientan la propuesta arquitectónica.

Se inicia con el marco contextual, que aborda la caracterización urbana y geográfica del Paseo del Comercio, corredor peatonal comprendido entre las carreras 15 y 19 sobre la Calle 35 en el centro de Bucaramanga. Este eje histórico y comercial articula actividades económicas, sociales y culturales, y ha sido un referente en la dinámica urbana de la ciudad. El análisis identifica la importancia estratégica del Edificio José Acevedo Gómez, emplazado sobre el Pasaje Santander y vinculado a la red de pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza, los cuales conforman un sistema peatonal que, si se fortalece, puede mejorar la conectividad y dinamizar el sector.

Posteriormente, se desarrolla el marco teórico, donde se recopila y analiza literatura especializada sobre revitalización urbana, recuperación de centralidades históricas y estrategias arquitectónicas orientadas a la mejora funcional y estética de inmuebles. Se toma como referencia a Roberts y Sykes (2000), quienes definen la revitalización como un proceso integral que integra componentes físicos, sociales, económicos y ambientales, y a ONU-Hábitat (2023), que enfatiza la relevancia de los espacios públicos como motores de inclusión y sostenibilidad urbana. Dentro de las tipologías de revitalización, se identifican seis categorías: física, económica, social, cultural, ambiental y funcional; de ellas, la revitalización física-arquitectónica es la más adecuada para el sector, dada la naturaleza de sus problemáticas. Esta se enfoca en subcategorías como

accesibilidad, bioclimática y materialidad, seleccionadas en este caso por su pertinencia arquitectónica y su viabilidad técnica.

En cuanto al marco normativo, se incluyen las disposiciones legales y técnicas que regulan las intervenciones arquitectónicas en Colombia, como la Ley 1618 de 2013 sobre accesibilidad, las Normas Técnicas Colombianas NTC 6047 y NTC 4145, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), la Ley General de Cultura (1997) y el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga (2022). Estas normas aseguran que la propuesta cumpla con criterios de accesibilidad universal, seguridad estructural, preservación patrimonial y coherencia con la planificación urbana vigente.

El marco tipológico examina casos de referencia a nivel internacional, nacional y local sobre intervenciones en corredores comerciales y pasajes urbanos consolidados. Estos ejemplos muestran cómo integrar accesibilidad, estrategias bioclimáticas y renovación material manteniendo la identidad cultural del lugar. Los referentes analizados sirven como guía metodológica y como respaldo para las decisiones proyectuales.

Finalmente, el marco físico-espacial detalla el diagnóstico del entorno inmediato y del propio Edificio José Acevedo Gómez, identificando problemáticas como desniveles y ausencia de rampas normativas, carencia de señalización podó táctil, exposición directa al asoleamiento y deterioro del acabado de fachadas. Este análisis, sumado a la revisión crítica de referentes, fundamenta la selección de estrategias arquitectónicas que permitan revitalizar el inmueble y, a través de él, aportar a la reactivación económica, social y cultural del Paseo del Comercio.

### **3.1 Marco teórico**

En el concepto de revitalización urbana, uno de sus rasgos más importantes es su enfoque

integral, que busca recuperar zonas urbanas deterioradas no solo desde lo físico, sino también desde lo social, económico y cultural. La revitalización pretende restituir el valor de los espacios, optimizando su uso y adaptándolos a las necesidades contemporáneas sin perder su esencia histórica. Roberts y Sykes (2000) señalan que este proceso debe ser planificado, sostenible y capaz de integrar las demandas de la comunidad con la preservación de la identidad local.

Dentro de sus principios, la accesibilidad ocupa un lugar central. Este concepto se refiere a la capacidad de un espacio para ser utilizado y disfrutado por todas las personas, independientemente de sus condiciones físicas o sensoriales. En el contexto colombiano, la Ley 1618 de 2013 y la Norma Técnica Colombiana NTC 6047 establecen los criterios para garantizar entornos sin barreras arquitectónicas, incorporando rampas, señalización podo táctil, sistemas de guía y circulación universal. En la propuesta de intervención del Edificio José Acevedo Gómez, la accesibilidad se convierte en un elemento articulador, al permitir que el inmueble y su entorno peatonal sean inclusivos y seguros.

Otro principio fundamental es el diseño bioclimático, que integra la arquitectura con el clima y las condiciones ambientales del lugar. Este enfoque busca aprovechar la ventilación natural, la orientación solar y la protección frente a la radiación, reduciendo la dependencia de sistemas mecánicos de climatización. En palabras de Givoni (1998), la arquitectura bioclimática “es una síntesis entre el conocimiento técnico y el respeto por la naturaleza”. En el caso del Paseo del Comercio, la incorporación de parasoles verticales, vidrios de control solar de triple acristalamiento y ventilación cruzada responde a esta filosofía, mejorando el confort térmico y reduciendo el consumo energético.

En cuanto a la materialidad, se entiende como la expresión física y sensorial de un proyecto. Fernández-Galiano (2000) afirma que “los materiales no solo construyen el espacio, sino que

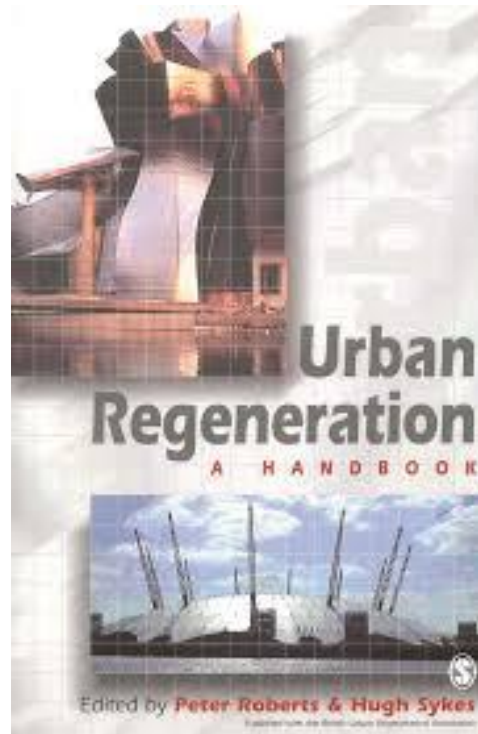
transmiten valores culturales y técnicos”. La propuesta para el Edificio José Acevedo Gómez plantea el uso de aluminio extrusionado blanco mate y acabados de alta durabilidad, que dialogan con el lenguaje moderno del inmueble y refuerzan su imagen como un ícono renovado del centro de Bucaramanga.

El papel de los pasajes urbanos también es clave para comprender la propuesta. Más que simples corredores de tránsito, los pasajes son espacios de conexión, encuentro y actividad comercial. Gehl (2010) destaca que “un buen espacio urbano no solo se recorre, se vive”. La red formada por el Pasaje Santander y los pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza representa una oportunidad estratégica para articular recorridos peatonales continuos, mejorando la conectividad y la experiencia del usuario.

Finalmente, el espacio público, como soporte de la vida colectiva, es un elemento vital en la revitalización. ONU-Hábitat (2023), sostiene que un espacio público bien diseñado promueve la cohesión social, la seguridad y la sostenibilidad urbana. En este sentido, la intervención del Edificio José Acevedo Gómez no se limita a mejorar un edificio, sino que extiende sus beneficios al corredor del Paseo del Comercio, fortaleciendo su identidad como centralidad histórica y cultural.

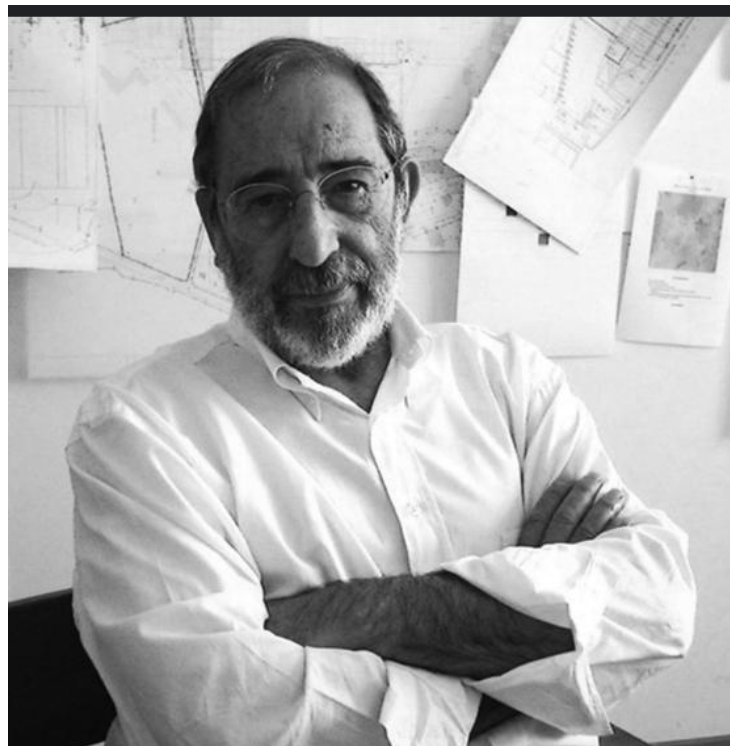
De esta manera, los principios teóricos aquí expuestos constituyen la base conceptual que guía el diseño arquitectónico, asegurando que la propuesta combine funcionalidad, sostenibilidad e integración urbana, inspirándose en referentes y adaptándose a las particularidades del contexto bumangués.

**Figura 3.** *Libro de regeneración urbana.*



Tomado de Museos de Galicia (s.f.).

**Figura 4.** *Álvaro siza.*



Tomado de Museos de Galicia (s.f.).

Como segundo referente arquitectónico se tomó a el arquitecto mexicano Luis Barragán siguiendo esa línea del minimalismo, los colores y volúmenes más sencillos, también teniendo en cuenta su influencia en México y el mundo. A nivel de materialidad podemos ver como el arquitecto mexicano refleja elementos naturales del agua, la madera, el estuco y los planos puros, entre otros; Además de ser lujoso y extravagante en el uso de texturas y colores, cabe destacar que recibió el prestigioso Premio Pritzker de Arquitectura.

### **3.2 Marco conceptual**

Este marco constituye la base conceptual y argumentativa sobre la cual se sustenta la propuesta de revitalización arquitectónica del Edificio José Acevedo Gómez, ubicado en el corredor del Paseo del Comercio en Bucaramanga. Este apartado integra y analiza conceptos clave, teorías y enfoques que orientan las decisiones proyectuales, asegurando que el diseño no solo responda a necesidades funcionales inmediatas, sino que también se inserte coherentemente dentro de los principios urbanísticos, patrimoniales, culturales, sociales, ambientales y técnicos contemporáneos. La revisión bibliográfica y documental realizada permite abordar nociones esenciales como la revitalización urbana, la accesibilidad universal, la arquitectura bioclimática, la materialidad arquitectónica, el concepto de pasaje urbano, el valor del patrimonio moderno y el papel del espacio público como articulador social y económico, conformando un marco de referencia integral para el análisis y la formulación de estrategias de intervención.

La revitalización urbana se entiende como un proceso integral y multidimensional que busca recuperar zonas urbanas deterioradas mediante intervenciones físicas, sociales, económicas y culturales con el objetivo de restaurar su vitalidad, funcionalidad e identidad. Roberts y Sykes (2000) la definen como una actuación coordinada sobre múltiples frentes—infraestructura, espacio público, usos del suelo,

equipamientos y servicios—, garantizando su sostenibilidad a largo plazo. En el contexto colombiano, este enfoque se enmarca en la Ley 388 de 1997, que regula los tratamientos urbanísticos y establece instrumentos para la renovación, rehabilitación y reactivación de sectores estratégicos. En el caso del Paseo del Comercio, la revitalización implica no solo la mejora física del edificio José Acevedo Gómez, sino también su reintegración funcional y simbólica dentro de una red de pasajes y corredores peatonales que conectan nodos culturales, comerciales y sociales. Autores como Lynch (1960) y Gehl (2010) coinciden en que este tipo de intervenciones debe reforzar la legibilidad de la ciudad y priorizar la escala humana, facilitando la orientación, el tránsito y la permanencia de los ciudadanos en el espacio público.

La accesibilidad universal, por su parte, se concibe como la condición que permite a todas las personas, independientemente de su edad o capacidad física, sensorial o cognitiva, acceder, desplazarse y utilizar espacios de manera segura, autónoma y cómoda, eliminando barreras físicas, sensoriales y comunicativas. Este principio se fundamenta en un enfoque de derechos humanos recogido en instrumentos internacionales como la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (ONU, 2006). y en la legislación colombiana, especialmente en la Ley 1618 de 2013 y el Decreto 1538 de 2005. La Norma Técnica Colombiana NTC 6047 establece criterios para garantizar itinerarios accesibles continuos, rampas normativas, señalización podo táctil, dimensiones mínimas en circulaciones y espacios de uso, así como baños adaptados. En el caso del edificio, la accesibilidad se plantea como un eje transversal de diseño, asegurando igualdad de uso y experiencia a todos los usuarios mediante la instalación de plataformas elevadoras, ascensores accesibles, pasamanos ergonómicos, señalización táctil y visual y recorridos libres de obstáculos desde el espacio público hasta todos los niveles.

La arquitectura bioclimática aporta el enfoque ambiental necesario para que la intervención sea eficiente y sostenible. Este enfoque adapta las edificaciones a las condiciones climáticas locales para optimizar el confort térmico, reducir el consumo energético y minimizar el impacto ambiental. Olgyay

(1963) plantea que la arquitectura debe trabajar con el clima y no contra él, aprovechando recursos naturales como la luz solar, el viento, la vegetación y la inercia térmica. Según el estándar ASHRAE 55, el confort térmico depende de factores como la temperatura, la humedad, la radiación, la velocidad del aire, la vestimenta y el metabolismo del usuario. En Bucaramanga, con un clima cálido-templado y alta radiación solar, se recomiendan estrategias pasivas como el control solar mediante parasoles horizontales y verticales, la incorporación de dobles pieles ventiladas, la ventilación natural cruzada, el uso del efecto chimenea y la instalación de vidrios de control solar con baja emisividad (Low-E) y bajo factor solar (SHGC). En el proyecto se propone la implementación de una segunda piel en madera tratada o aluminio extruido blanco mate, el reemplazo de carpinterías por vidrios selectivos y la incorporación de elementos de sombreado que reduzcan la carga térmica sin comprometer la estética patrimonial.

La materialidad arquitectónica constituye otro pilar del marco conceptual, entendida como la selección, uso y disposición de materiales considerando sus propiedades físicas, estéticas, funcionales, culturales y medioambientales. Se enfatiza que la elección de materiales debe responder a criterios de resistencia, durabilidad, mantenimiento, coherencia con el contexto y sostenibilidad ambiental. En intervenciones sobre patrimonio, la materialidad debe regirse por los principios de compatibilidad, reversibilidad y distinción: compatibilidad para asegurar un diálogo armonioso entre lo nuevo y lo existente; reversibilidad para permitir el desmontaje sin afectar la integridad original; y distinción para reconocer los elementos contemporáneos como aportes diferenciados. En este caso, se priorizan materiales resistentes y de bajo mantenimiento, como madera tratada para intemperie y aluminio extruido blanco mate, además de vidrios de control solar que favorecen el confort y la eficiencia energética.

El concepto de pasaje urbano adquiere relevancia en este contexto por su capacidad para articular el edificio con el tejido peatonal circundante. Un pasaje urbano es un corredor peatonal, cubierto o descubierto, que conecta diferentes puntos de la ciudad y combina funciones de tránsito, estancia y

encuentro. Gehl (2010) sostiene que estos espacios fomentan la vida urbana activa al generar áreas intermedias que facilitan interacciones sociales, comerciales y culturales. En Bucaramanga, los pasajes Santander, Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza forman una red de conexiones que articulan equipamientos, comercio y espacio público, y cuya integración con el edificio incrementa la permeabilidad urbana y fortalece el papel del Paseo del Comercio como eje central de actividad.

El espacio público, entendido como el escenario colectivo donde se desarrolla la vida social, cultural y económica de la comunidad, constituye un elemento articulador de la regeneración urbana. Roberts y Sykes (2000) afirman que su adecuada planificación y diseño fomentan la cohesión social, refuerzan la identidad local y actúan como motores de revitalización. En este sentido, el entorno inmediato del edificio no solo cumple una función de transición y acceso, sino que también se proyecta como área de interacción y activación comercial, reforzando el vínculo entre el Paseo del Comercio y los pasajes adyacentes.

Finalmente, el patrimonio moderno, que engloba obras arquitectónicas y urbanísticas construidas principalmente en el siglo XX y representativas de los valores estéticos, técnicos y culturales de la modernidad, también enmarca la intervención. Según DOCOMOMO (2018), su preservación es fundamental para mantener la memoria histórica y la identidad cultural de las ciudades. El edificio José Acevedo Gómez, por su lenguaje arquitectónico y relevancia urbana, se inscribe dentro de este patrimonio moderno local, y su revitalización debe equilibrar la conservación de sus elementos significativos con la incorporación de soluciones contemporáneas que garanticen su funcionalidad, eficiencia y sostenibilidad.

### **3.3 Análisis de referentes**

### **3.3.1 Rogelio Salmona. Barrio La Candelaria. Bogotá, Colombia. 2008**

*Análisis Urbano-Físico:* el Centro Cultural Gabriel García Márquez se plantea como una intervención de revitalización dentro del tejido histórico de La Candelaria, orientada a reintegrar el espacio público al entorno patrimonial. La propuesta articula plazas, patios y rampas que fomentan la permeabilidad urbana y la accesibilidad peatonal, eliminando las barreras físicas entre la arquitectura y la calle. De esta manera, el proyecto se convierte en un conector cultural y social, permitiendo que el espacio público penetre el interior del conjunto y lo relacione con el paisaje circundante del centro histórico.

El uso de materiales locales —particularmente el ladrillo artesanal— refuerza la identidad del lugar y promueve la continuidad morfológica con las edificaciones tradicionales del sector, a la vez que genera texturas y tonalidades cálidas que dialogan con la escala humana. La apertura visual hacia los patios interiores permite una relación fluida entre interior y exterior, clave en la reactivación de zonas urbanas consolidadas.

*Análisis bioclimático y material.* Salmona emplea estrategias pasivas de climatización a partir del control solar, la ventilación cruzada y la inercia térmica del ladrillo. Los patios interiores y los espejos de agua favorecen la regulación de la temperatura y la renovación del aire, generando confort térmico sin necesidad de sistemas mecánicos. Además, la disposición de rampas y cubiertas sombreadas crea espacios de transición que mitigan la radiación directa y promueven la circulación natural del aire.

Estas estrategias materializan una arquitectura sostenible que aprovecha las condiciones climáticas locales, integrando el uso del ladrillo, el agua y la vegetación como elementos activos del sistema bioclimático. El resultado es un edificio que conjuga la revitalización física del entorno con el bienestar ambiental de sus usuarios.

*Relación con el proyecto “Edificio José Acevedo Gómez”.* Este referente resulta pertinente para

el proyecto de revitalización del Edificio José Acevedo Gómez, pues demuestra cómo una intervención arquitectónica puede potenciar el espacio público histórico mediante estrategias físicas y bioclimáticas coherentes con el contexto. Al igual que en el centro cultural, el proyecto busca abrir el edificio a la ciudad, fomentar recorridos accesibles, y emplear materiales con identidad local que favorezcan el confort ambiental.

**Figura 5.** *Centro Cultural Gabriel García Márquez. Rogelio Salmons.*



Tomado de ArchDaily (s.f.).

### ***3.3.2 Proyecto de restauración y adecuación funcional. Gobernación de Antioquia.***

***Medellín, 2014.***

*Análisis Urbano-Físico.* El Antiguo Palacio de Justicia de Medellín constituye un ejemplo destacado de rehabilitación arquitectónica aplicada a un edificio de valor moderno, enmarcado dentro de un proceso de revitalización urbana del centro histórico de la ciudad. La intervención priorizó la

conservación de la estructura original, al tiempo que reconfiguró su interior para alojar oficinas públicas y espacios culturales, promoviendo un nuevo uso cívico y comunitario del inmueble.

La apertura de accesos, la incorporación de rampas y ascensores, y la adecuación de los recorridos interiores consolidan una arquitectura inclusiva y accesible, que facilita la apropiación ciudadana del edificio y su entorno inmediato. La rehabilitación también reforzó la conexión con el espacio público, mediante la creación de áreas de transición y la recuperación de patios centrales como puntos de encuentro y ventilación, contribuyendo así a la reactivación funcional y social del sector.

*Análisis Bioclimático y Material.* El proyecto integra estrategias pasivas de iluminación y ventilación natural, aprovechando la morfología original del edificio y la disposición de sus patios interiores. Las claraboyas, lucernarios y grandes vanos permiten la entrada controlada de luz diurna, reduciendo el consumo energético y mejorando las condiciones de habitabilidad. Asimismo, los materiales empleados en la restauración respetan la identidad material y cromática del edificio existente, manteniendo su autenticidad histórica mientras se actualizan sus condiciones de confort y eficiencia.

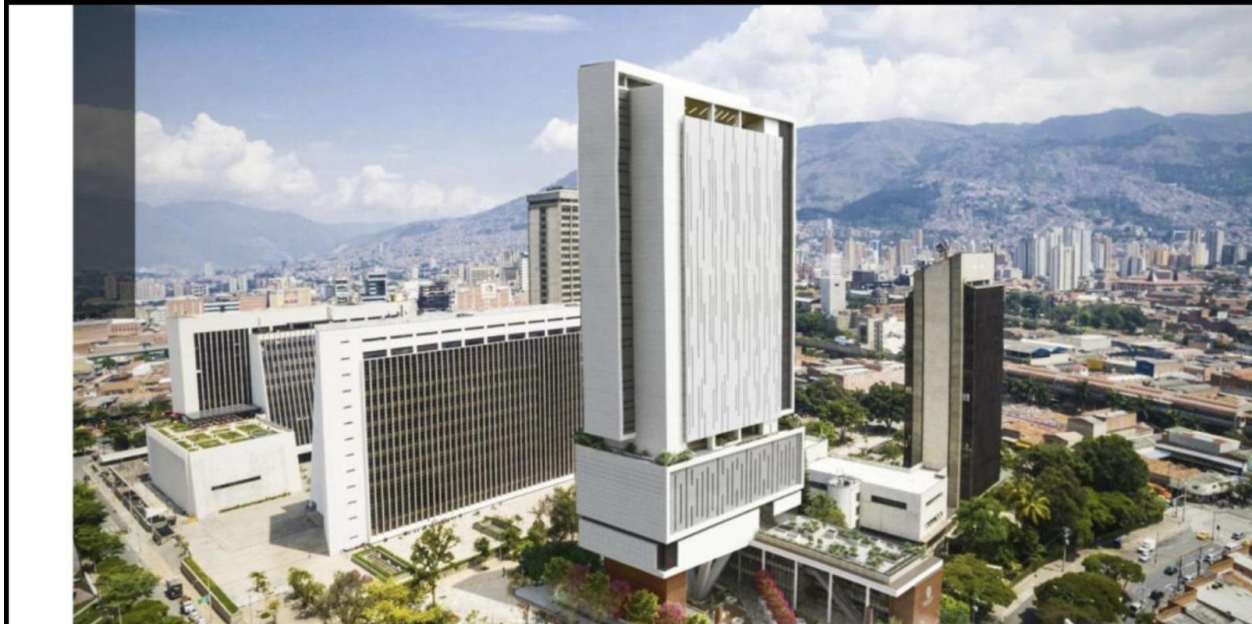
El uso de espacios intermedios, aleros y ventilación cruzada contribuye a un control térmico natural, haciendo del conjunto un ejemplo de cómo las soluciones bioclimáticas pueden integrarse en la rehabilitación de estructuras patrimoniales modernas sin alterar su carácter arquitectónico.

*Relación con el proyecto “Edificio José Acevedo Gómez”.* Este referente aporta lineamientos clave para la propuesta de revitalización del Edificio José Acevedo Gómez, al evidenciar cómo es posible adaptar edificaciones existentes a nuevos usos públicos y culturales mediante una intervención respetuosa con su valor original. La integración de accesibilidad universal, iluminación natural y control térmico pasivo se alinea con los objetivos del proyecto, que busca equilibrar preservación, sostenibilidad y funcionalidad contemporánea.

Así, el caso del Palacio de Justicia demuestra la viabilidad de una revitalización físico–espacial

que conserva la memoria arquitectónica mientras potencia la habitabilidad y el uso colectivo del patrimonio edificado.

**Figura 6.** *Antiguo Palacio de Justicia.*



Tomado de CTBUH (s.f).

### **3.3.3 Centro Histórico de Bogotá. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural IDPC. 2019**

*Análisis Urbano-Físico.* La rehabilitación del Pasaje Rivas constituye un ejemplo representativo de revitalización patrimonial enfocada en la recuperación de la vida urbana y la permanencia del comercio tradicional. Este proyecto, desarrollado por el IDPC, se inscribe dentro de las políticas de renovación del centro histórico de Bogotá, priorizando la preservación de la estructura original del siglo XIX y la puesta en valor del espacio peatonal como elemento articulador.

La intervención respetó la morfología lineal del pasaje, potenciando su carácter de conector urbano entre vías principales, y consolidando una red de recorridos accesibles, abiertos y permeables que promueven el tránsito y la interacción social. Se reestructuraron los pisos, cubiertas y fachadas, incorporando criterios de accesibilidad universal y mejorando las condiciones de iluminación natural y

ventilación. Esta estrategia permitió reactivar la dinámica comercial y cultural del sector, fortaleciendo la identidad barrial y la apropiación del espacio por parte de la comunidad.

*Análisis Bioclimático y Material.* La intervención del Pasaje Rivas implementó acciones de conservación y actualización material, preservando la estructura de hierro y madera, al tiempo que se integraron acabados compatibles con el patrimonio. El diseño favorece la ventilación cruzada natural a lo largo del corredor y la entrada de luz cenital mediante cubiertas translúcidas, lo que garantiza confort térmico y luminoso sin recurrir a sistemas artificiales.

Los espacios semiabiertos y de transición permiten la regulación natural de la temperatura y la renovación del aire, mientras el uso de materiales tradicionales asegura la coherencia visual con el entorno patrimonial. El resultado es un espacio ambientalmente eficiente y socialmente activo, que revitaliza su función histórica a través de un enfoque sostenible.

*Relación con el proyecto “Edificio José Acevedo Gómez”.* El Pasaje Rivas constituye un referente directo para el proyecto de revitalización del Edificio José Acevedo Gómez, al demostrar cómo un pasaje histórico puede transformarse en un eje de conexión y vitalidad urbana sin perder su esencia patrimonial. Al igual que en el caso del Rivas, la propuesta del José Acevedo Gómez busca reintegrar el edificio con los pasajes urbanos cercanos —como Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza—, potenciando la continuidad peatonal, la accesibilidad y la reactivación del espacio público.

Este caso evidencia que la revitalización físico-espacial, combinada con estrategias de confort ambiental pasivo y gestión cultural, permite reactivar el patrimonio arquitectónico como motor de cohesión urbana y social, consolidando una visión replicable de intervención responsable en centros históricos.

**Figura 7.** *Pasaje Rivas, Bogotá.*



Tomado de IDPC y Visit Bogotá. (2024).

### **3.4 Marco legal**

Para el desarrollo del marco legal del proyecto, se tomaron como referencia las principales normas nacionales que regulan y promueven la gestión cultural y el fortalecimiento del sector creativo en Colombia, entre ellas el Decreto 1080 de 2015 y la Ley 2070 de 2020. Estas disposiciones establecen lineamientos fundamentales para la protección, promoción y sostenibilidad del patrimonio y las actividades culturales. A continuación, se presenta una tabla en la que se sintetizan las medidas más relevantes de dichas normativas y su relación con el proyecto.

**Tabla 1.** *Normativa Revitalización*

<b>Ley / normativa.</b>	<b>Artículo / capítulo</b>	
Constitución Política de Colombia	Artículo 8	La intervención en el edificio José Acevedo Gómez y su integración al paseo del comercio responde a la obligación de conservar el patrimonio arquitectónico y cultural de la ciudad, asegurando su preservación y uso sostenible.
Ley 397 de 1997-Ley general de cultura	Artículo 4	La propuesta de revitalización contribuye a la salvaguarda del patrimonio material inmueble, promoviendo su función como equipamiento cultural y turístico.
Ley 388 de 1997-Ordenamiento Territorial	Artículo 6	El rediseño del edificio y su espacio público asociado se alinea con el plan de ordenamiento territorial (POT) de Bucaramanga, fortaleciendo la centralidad histórica y fomentando la conectividad peatonal.
Decreto 1077 de 2015- Reglamentario de vivienda y Desarrollo Territorial	Artículo 2.2.6.1.1.1	La propuesta respeta parámetros urbanísticos, alturas máximas, ocupación y retranqueos definidos en la normativa vigente para el sector.
Ley 1618 de 2013	Artículo 14	La intervención incluye rampas, plataformas elevadoras y señalización táctil, cumpliendo con las especificaciones técnicas para accesibilidad universal.
Normas Técnicas Colombianas (NTC) ICONTEC	NTC 6047: Accesibilidad al medio físico.	Se aplican los estándares de diseño para circulaciones, anchos mínimos, pendientes y elementos de apoyo, asegurando una experiencia inclusiva.
Plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga (Acuerdo municipal 011 de 2014)	Artículo 48	La propuesta de intervención del Edificio José Acevedo Gómez se enmarca como una actuación de revitalización en zona de conservación, cumpliendo con los lineamientos para la preservación de fachadas y armonización con el entorno.

### **3.5 Marco histórico**

Bucaramanga, fundada oficialmente en 1622, se consolidó durante el siglo XIX como un nodo comercial y artesanal gracias a la producción de sombreros, textiles y comercio regional. El Paseo del Comercio, ubicado en el centro histórico, surgió como un corredor peatonal clave que articulaba las principales actividades económicas y sociales de la ciudad.

Este eje ha sido históricamente un espacio de encuentro ciudadano, de intercambio comercial y de expresión cultural, alojando tanto edificaciones de valor patrimonial como nuevas tipologías arquitectónicas.

El Edificio José Acevedo Gómez fue construido a mediados del siglo XX, en un contexto de modernización urbana que incorporaba lenguajes arquitectónicos influenciados por el racionalismo y el funcionalismo.

Originalmente concebido como un edificio de uso mixto con oficinas y locales comerciales, su ubicación estratégica en la Calle 35 le otorgó un papel importante en la dinámica del centro de Bucaramanga.

Con el paso de las décadas, el deterioro físico y la falta de actualización funcional han reducido su atractivo, aunque su estructura y proporciones aún ofrecen un gran potencial para revitalización.

#### ***3.5.1 Expansión y auge urbano***

Durante la segunda mitad del siglo XX, el sector experimentó una transformación significativa, incorporando edificaciones modernas, incluyendo el Edificio José Acevedo Gómez. Ese inmueble de arquitectura moderna, se ubica estratégicamente sobre el Pasaje Santander, conectando con la red de pasajes como Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza, y dotando al área

de escala humana y una tipología mixta comercial-oficinas.

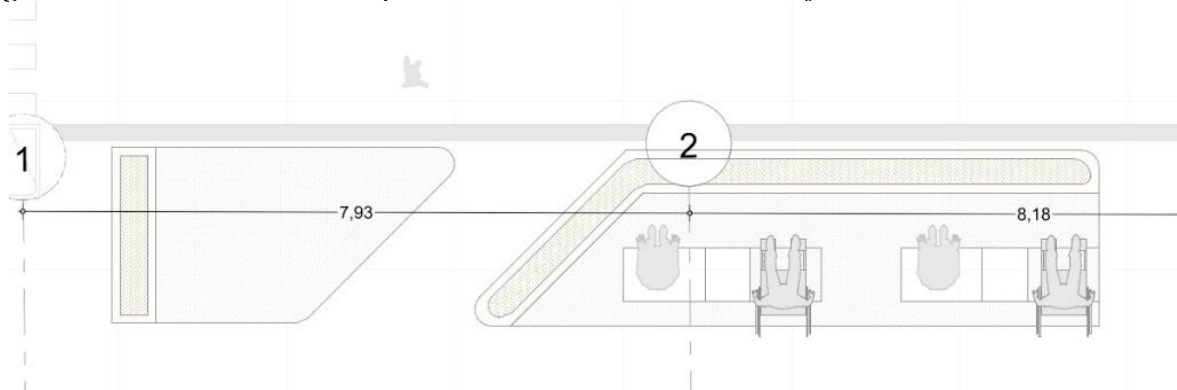
*El valor de Pasaje Santander.* Este pasaje actúa como un nodo que conecta el edificio José Acevedo Gómez con otros corredores peatonales como Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza. Su estudio es fundamental porque representa una forma histórica de articular la movilidad peatonal y la vida pública en el centro.

### ***3.5.2 Transformaciones urbanas recientes***

En las últimas décadas, el paseo del comercio ha sobrevivido a cambios significativos: desde construcciones modernas y aumento del comercio, hasta deterioro urbano, invasión informal y pérdida de identidad visual. No obstante, sigue siendo vital para la cohesión social y económica del centro histórico.

### ***3.5.3 El rol articulador del edificio***

Ante este contexto, el edificio José Acevedo Gómez emerge como pieza estratégica. Su intervención puede recuperar la funcionalidad urbana, reconectar flujos peatonales y revitalizar el eje comercial que yace fragmentado. Su restauración no solo lo recupera en términos arquitectónicos, sino que la posiciona como símbolo de reactivación del Paseo Del comercio.

**Figura 8.** *Mobiliario urbano implementado en el entorno del Edificio José Acevedo Gómez.*

La propuesta de revitalización urbana del entorno inmediato del Edificio José Acevedo Gómez contempla la incorporación de mobiliario urbano como elemento determinante en la consolidación del espacio público y en la mejora de la experiencia peatonal. Estos componentes fueron diseñados bajo criterios de accesibilidad universal, confort y coherencia estética con el lenguaje arquitectónico del edificio y del corredor del Paseo del Comercio. Se implementan bancas modulares en madera tratada y estructura metálica, luminarias de bajo consumo tipo LED con temperatura cálida, jardineras integradas con especies nativas de bajo mantenimiento y bolardos con guía podotáctil para orientar los recorridos de personas con discapacidad visual.

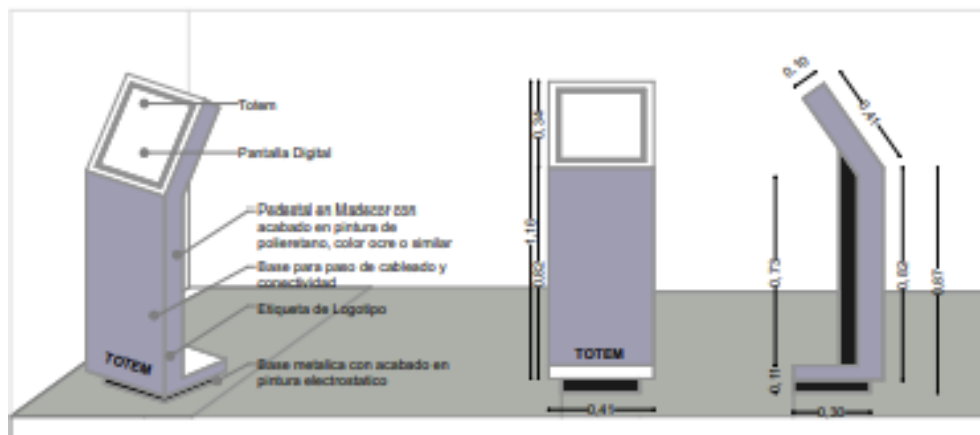
El mobiliario urbano cumple una doble función: por un lado, funcional y técnica, al facilitar el descanso, la orientación y la seguridad de los transeúntes; y por otro, simbólica y estética, al contribuir a la apropiación social del espacio y reforzar la identidad visual del Paseo del Comercio como eje patrimonial y cultural de la ciudad. Su disposición responde a un trazado accesible y continuo que conecta las fachadas comerciales, los ingresos peatonales y los pasajes adyacentes, favoreciendo la integración entre la arquitectura y el espacio público.

Además, la selección de materiales prioriza la sostenibilidad y durabilidad: la madera utilizada proviene de fuentes certificadas FSC, con tratamientos para exposición solar y humedad; las estructuras metálicas son reciclables y poseen recubrimientos anticorrosivos; y la iluminación

se alimenta parcialmente mediante módulos fotovoltaicos integrados, reduciendo el consumo energético. Estos elementos consolidan una estrategia coherente con los principios de revitalización física-arquitectónica, que busca no solo recuperar la funcionalidad y el valor estético del inmueble, sino también reactivar la vida urbana mediante la creación de espacios confortables, inclusivos y ambientalmente responsables.

En conjunto, la instalación del mobiliario urbano redefine el frente del edificio como un punto de encuentro y permanencia, extendiendo el impacto de la intervención más allá de sus límites arquitectónicos e integrando el proyecto a la red peatonal del Paseo del Comercio, fortaleciendo su rol como articulador urbano y como catalizador de la revitalización del centro de Bucaramanga.

**Figura 9.** *Tótem informativo de orientación y accesibilidad implementado en el entorno del Edificio José Acevedo Gómez.*



Como parte de las estrategias para garantizar la accesibilidad universal y la inclusión de todos los usuarios en el espacio público, se incorpora un tótem informativo de orientación y accesibilidad ubicado estratégicamente en la plazoleta frontal del Edificio José Acevedo Gómez. Este elemento funciona como un punto de referencia y orientación dentro del Paseo del Comercio,

ofreciendo información táctil, visual y digital sobre los recorridos accesibles, los pasajes peatonales conectados y los equipamientos culturales y comerciales del entorno inmediato. El diseño del tótem responde a criterios de visibilidad, ergonomía y legibilidad, integrando textos en alto relieve, sistema braille, pictogramas universales y códigos QR que enlazan con mapas interactivos y servicios de asistencia. Su estructura, fabricada en acero inoxidable con recubrimiento anticorrosivo, asegura resistencia al desgaste y permanencia en el espacio público, mientras su base en concreto pigmentado se adapta al pavimento del entorno, conservando la coherencia estética del conjunto.

**Figura 10.** *Fotografía Edificio José Acevedo Gómez Fachada Frontal Carrera 35.*



Anteproyecto del Edificio José Acevedo y Gómez presentado en 1969 (calle 35 con 16) construido por el Banco Cafetero y el Banco del Comercio con un costo de 30 millones de pesos. Inaugurado en 1975.

## **4. Análisis del contexto urbano**

### **4.1 Marco geográfico**

Según la información recopilada por la Alcaldía del municipio de Los Santos, se delimita geográficamente por los ríos Chicamocha, Sogamoso, manco y río de oro, estos mismos conforman los límites naturales del municipio. Revisando la parte cartográfica se puede evidenciar que dentro del municipio existen unos límites adicionales los cuales se denominan “la mesa” debido a que, en esta zona, la superficie se caracteriza por “ser plana como una meseta” por eso lo denominan mesa de los santos, siendo la anterior una parte de los santos conformada por diferentes veredas del municipio, por otro lado el resto del municipio presenta cartográficamente pendientes bastante pronunciadas con zonas de bastante desnivel al estar rodeado por todo el cañón del Chicamocha (Alcaldía de Los Santos s.f.).

### **4.2 Identificación del municipio. Geografía**

Bucaramanga es la capital del departamento de Santander, localizada en la provincia de Soto, en la región nororiental de Colombia, aproximadamente a 384 km de Bogotá. Las coordenadas del casco urbano son  $7^{\circ}07'$  de latitud norte y  $73^{\circ}07'$  de longitud oeste. El municipio se sitúa sobre una meseta en la Cordillera Oriental, con una altitud promedio de 959 metros sobre el nivel del mar, lo que le otorga un clima cálido moderado, con temperaturas medias anuales cercanas a los  $23^{\circ}\text{C}$  (Alcaldía de Bucaramanga, s. f.)

La topografía es predominantemente ondulada, con sectores de ladera en las zonas periféricas y áreas planas en el núcleo urbano central, lo que ha condicionado el desarrollo de la trama vial y los procesos de expansión. El área urbana presenta una densidad alta, especialmente en el centro histórico y comercial, donde se ubica el Paseo del Comercio y el Edificio José Acevedo

Gómez.

En cuanto al paisaje urbano, Bucaramanga combina áreas de valor patrimonial, corredores comerciales tradicionales y espacios públicos que funcionan como nodos de encuentro ciudadano. El eje del Paseo del Comercio, donde se enmarca el proyecto, tiene una alta relevancia por su función de conexión peatonal y su papel histórico en la dinámica económica del centro.

En el aspecto hídrico, el municipio cuenta con quebradas como La Flora, La Rosita y Seca, que históricamente han influido en la configuración del territorio. Sin embargo, la alta urbanización ha generado presión sobre estos ecosistemas, lo que exige medidas de manejo y recuperación.

Desde el componente ecológico, Bucaramanga forma parte de un entorno de bosque seco tropical en las zonas bajas y de bosque húmedo en sectores altos, con especies adaptadas a las condiciones climáticas locales. El municipio desarrolla actividades principalmente orientadas al comercio, servicios, industria liviana y un creciente sector cultural y turístico.

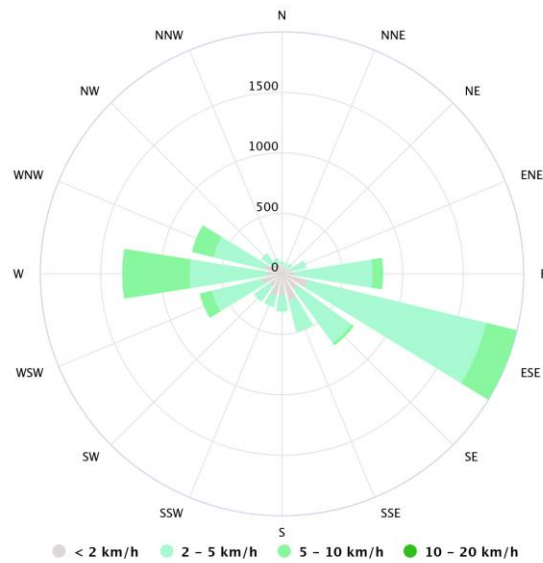
### **4.3 Identificación del municipio**

#### ***4.3.1 Límites***

Por el norte: limita con los municipios de Rionegro y Matanza. Por el sur: limita con los municipios de Floridablanca y Piedecuesta. Por el oriente: limita con el municipio de Tona. Por el occidente: limita con el municipio de Girón. Su extensión total es de 165 km<sup>2</sup>, de los cuales el área urbana ocupa aproximadamente 60 km<sup>2</sup> y el área rural 105 km<sup>2</sup>. Altitud de la cabecera municipal: 959 metros sobre el nivel del mar. Temperatura media: 23 °C.

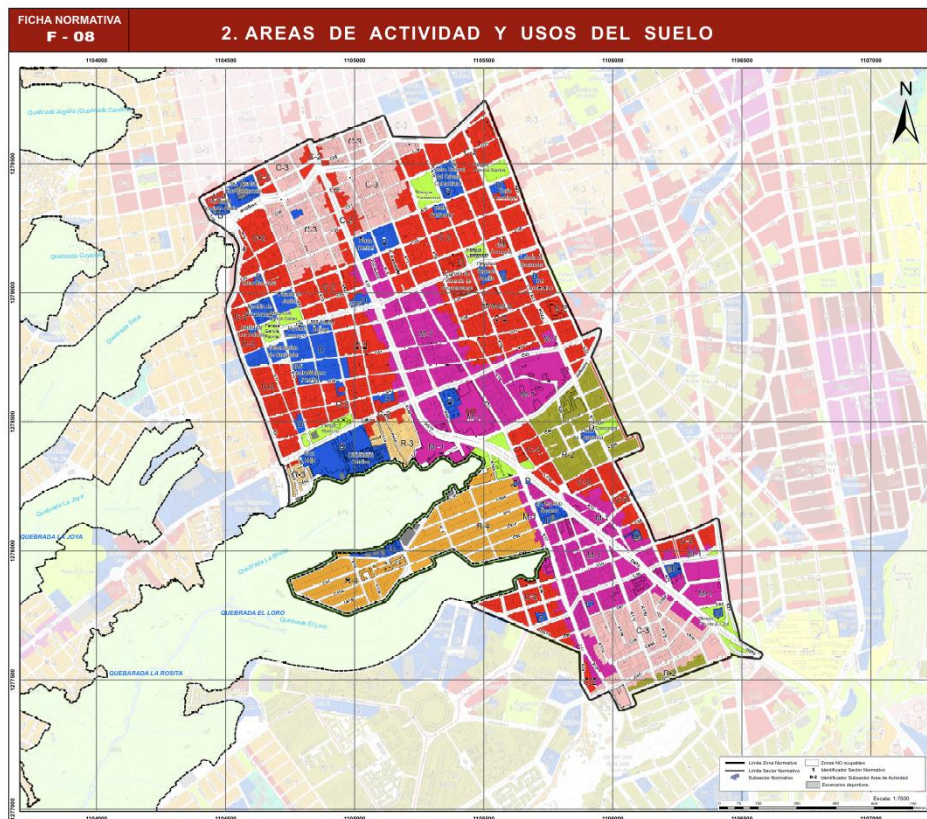
**Figura 11.** *Rosa de los vientos Bucaramanga.*

Bucaramanga  
 7.12°N, 73.12°W (1010 m snm).  
 Modelo: ERA5T.



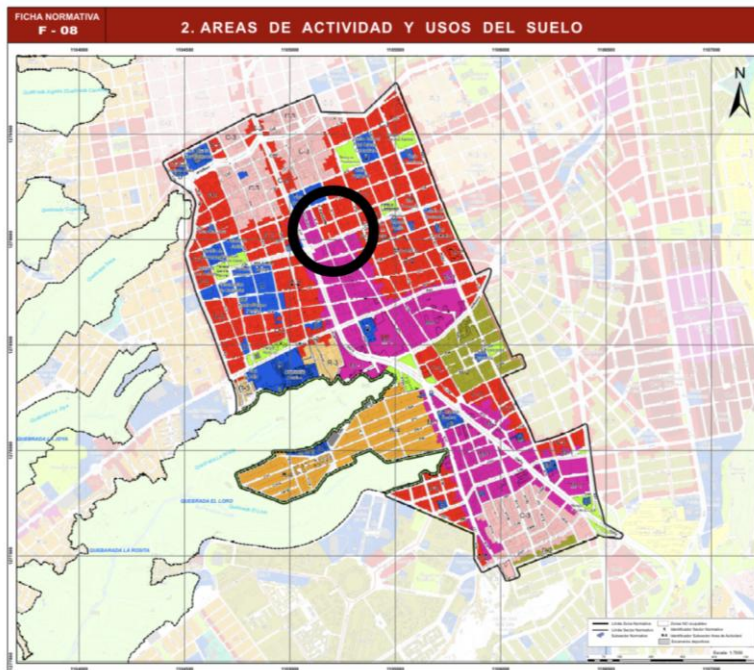
Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

**Figura 12.** *Perímetro zona centro ficha 8.*



Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

**Figura 13.** *Ubicación del lote.*



Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

El predio se encuentra en zona de renovación urbana dentro del perímetro consolidado del centro de Bucaramanga, lo que lo hace apto para el desarrollo de equipamientos de uso dotacional, cultural y comercial, en coherencia con las dinámicas propias del sector y las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial vigente. El Edificio José Acevedo Gómez, por su localización estratégica sobre la Calle 35, está incluido en el eje de revitalización del Paseo del Comercio, reconocido como corredor peatonal prioritario.

Según el POT de Bucaramanga (2014–2027), el área central de la ciudad se encuentra organizada en zonas homogéneas que determinan usos y tratamientos específicos:

Zona homogénea de Sector Central Consolidado: Corresponde a los sectores urbanos con alta densidad edificatoria, predominio de usos comerciales, financieros y de servicios, con posibilidad de integrar usos culturales y recreativos. Las actividades se regulan mediante categorías de uso: principal, compatible, condicionado y prohibido, con normas específicas para

garantizar la preservación del espacio público y la movilidad peatonal.

Zona homogénea de Eje de Actividad Comercial y Cultural: Se localiza a lo largo de los corredores estructurantes como el Paseo del Comercio, donde se promueven intervenciones de renovación y conservación arquitectónica. Este eje está vinculado al plan vial del centro y a la red de espacio público, facilitando la conexión con plazas, pasajes y nodos de intercambio ciudadano.

**Figura 14.** *Mapa equipamientos urbanos.*



Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

La categoría de usos del suelo urbano en Bucaramanga define la localización de los diferentes usos permitidos dentro de cada zona homogénea y en el marco de cada tratamiento urbanístico establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Uso Principal: actividades predominantes autorizadas para el sector, que en el caso del centro histórico y comercial incluyen comercio, servicios, finanzas, cultura y recreación.

Uso Compatible: actividades que pueden coexistir con el uso principal sin generar conflictos, como vivienda en niveles superiores, oficinas y dotaciones culturales.

Uso Restringido: actividades sujetas a condiciones especiales para su funcionamiento, tales como establecimientos de gran afluencia o ciertos servicios especializados.

Uso Prohibido: actividades no permitidas por incompatibilidad con el entorno o por afectación negativa al espacio público y la movilidad.

De los usos ya establecidos prohibidos:

Las actividades clasificadas como prohibidas que estuvieran en funcionamiento antes de la entrada en vigencia del POT se tolerarán únicamente hasta su cierre voluntario, traslado a un sector autorizado, destrucción de la edificación o modificación normativa que permita su permanencia.

#### ***4.3.2 Clasificación de usos del suelo urbano en el centro de Bucaramanga***

Según el POT, dentro del perímetro urbano central —donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez— se reconocen las siguientes categorías generales:

Residencial (Mixto): Vivienda integrada con actividades comerciales y de servicios.

Comercial y de Servicios: Predominio de comercio al por menor, servicios financieros y actividades de soporte económico.

Institucional o Dotacional: Espacios destinados a cultura, educación, administración pública y equipamientos comunitarios.

Recreacional: Parques, plazoletas, pasajes peatonales y zonas de estancia.

Protección: Áreas y bienes de interés cultural o patrimonial que requieren conservación.

### 4.3.3 Tratamientos del suelo urbano

Los tratamientos urbanísticos son disposiciones que orientan la intervención pública y privada, en función de las características físicas, sociales y económicas de cada zona. En el área del proyecto, el POT asigna principalmente:

**Tratamiento de Renovación Urbana:** Para sectores con alto valor estratégico y edificaciones con potencial de actualización funcional y estética, como el Paseo del Comercio.

**Tratamiento de Conservación:** Para inmuebles y entornos con valor patrimonial, donde las intervenciones deben preservar la tipología y el carácter urbano.

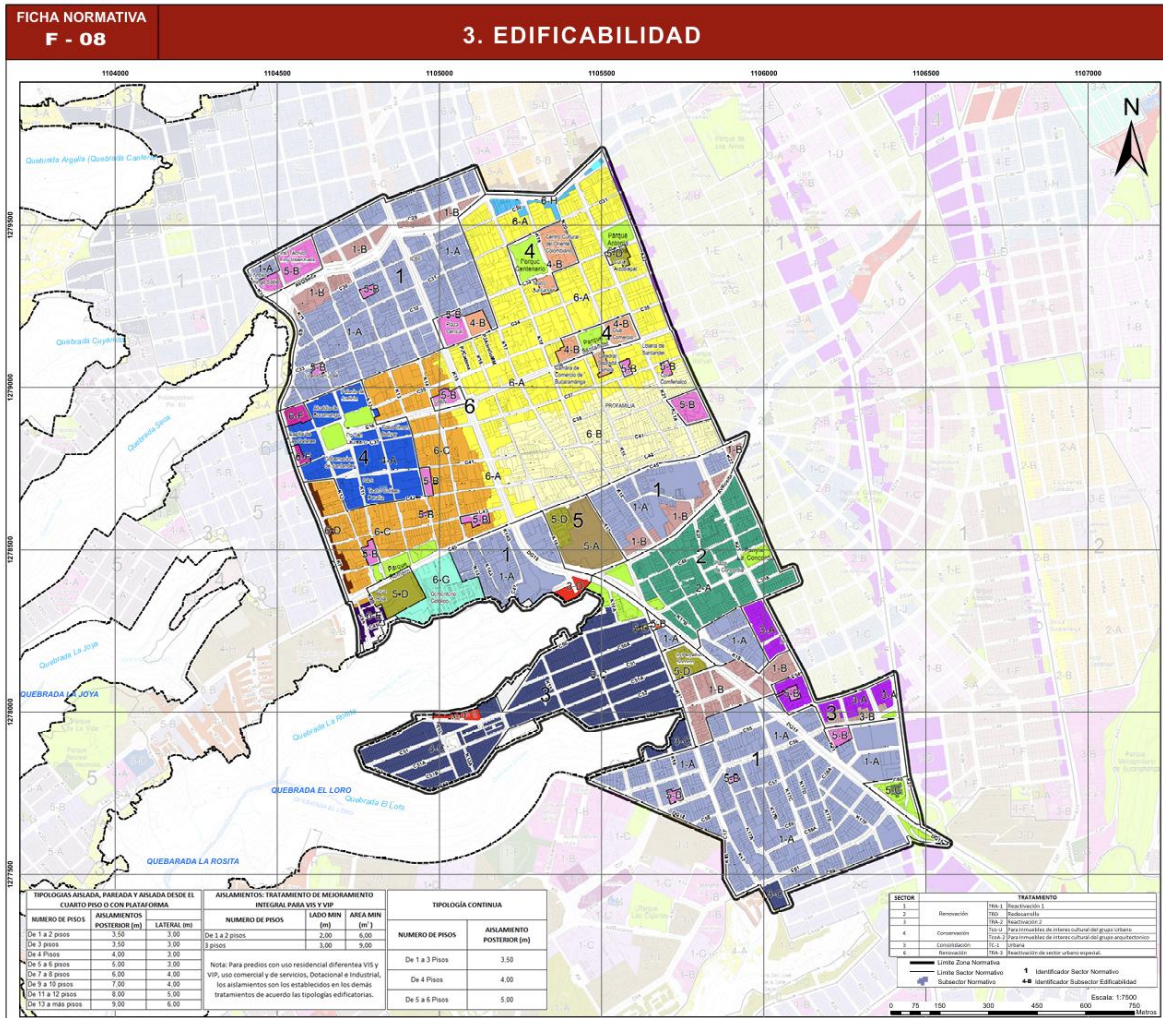
**Tratamiento de Consolidación:** Para reforzar la ocupación existente con mejoras en infraestructura y espacio público.

**Figura 15.** Imagen áreas de tratamiento urbano.

Ficha 12	
FICHA TÉCNICA ZONA 12 - MESETA DE BUCARAMANGA	
Características: 1. Zonas urbanizadas. 2. La zona presenta sismicidad local y regional	
ÁREAS OCUPADAS y NO OCUPADAS.	
<b>Categoría del suelo</b>	Urbano y Protección
<b>Ocupación</b>	Según lo definido por las fichas normativas. En los estudios técnicos específicos que se elaboren, se podrán definir restricciones de ocupación no previstas en las fichas normativas.
<b>Estudios técnicos específicos</b>	Para edificaciones mayores de 8 pisos deben efectuarse estudios sísmicos particulares de sitio (alcance y metodología según título A.2.10 de la NSR-10) que deben formar parte de los estudios de suelos que se presentan para solicitudes de licencias de construcción, estos estudios de suelo también deben ajustarse a las exigencias de la NSR-10 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
<b>Acciones de prevención, mitigación y control.</b>	Obras de estabilización de taludes y manejo adecuados de aguas lluvias que se ejecutarán por parte de los propietarios o poseedores cuando se localice en predios de propiedad privada, o por el municipio, la autoridad ambiental y/o las empresas prestadoras de servicio público de alcantarillado cuando se trate de zonas públicas si es del caso. En ninguno de los dos casos se permite que los estudios o acciones propuestas conlleven la desestabilización o afectación de otros predios u otras zonas públicas
<b>Directrices específicas.</b>	Se deben aplicar las Normas Geotécnicas para aislamientos mínimos en taludes y en cauces, entre otros, de acuerdo con la Resolución 1294 de 2009 de la CDMB o la norma que la modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en la NSR-10. Para estos aislamientos se aplica la norma más restrictiva de las antes mencionadas.

Tomado de POT Bucaramanga. Ficha 8 (s.f.).

Figura 16. Mapa de uso actual del suelo.



Tomado de POT Bucaramanga (s.f.).

Figura 17. Síntesis General.

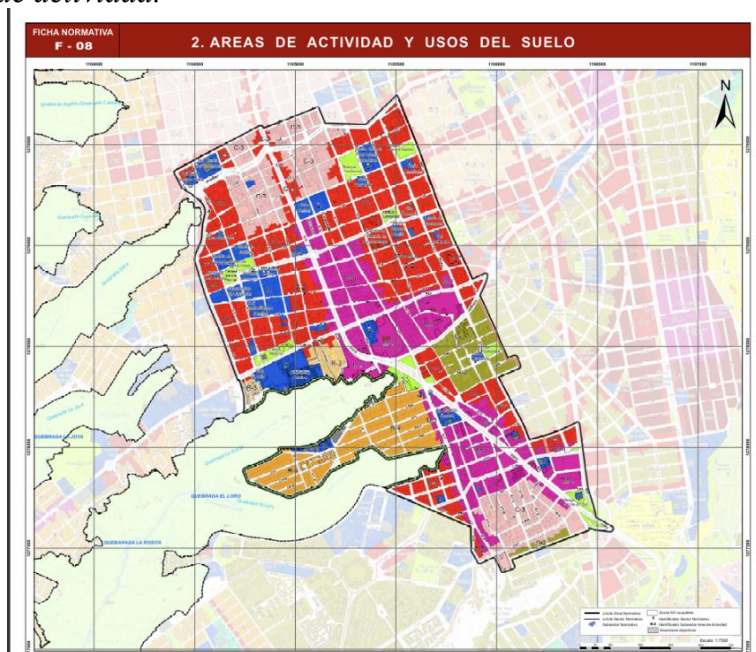
Ubicación General	Importancia del Paseo de Comercio	Condiciones Urbanas del entorno	Oportunidades Arquitectónicas	Criterios de selección del edificio intervenido
Ciudad Bucaramanga	Corredor peatonal histórico y comercial	Uso mixto del suelo	Integración con red de pasajes y plazas	Ubicación en eje peatonal
Comuna: 15	Alta concentración de comercio formal e informal	Alta densidad edificatoria	Recuperación del valor funcional y arquitectónico	Potencial de transformación funcional
Sector: Paseo del Comercio	Conexión con hitos: plaza de mercado, Teatro Santander, entidades financieras	Deterioro físico y fragmentación espacial	Activación del entorno y fortalecimiento de la centralidad histórica	Capacidad para articular espacio público y redes de movilidad
Edificio: José Acevedo Gómez	Red de espacios públicos y pasajes interiores	Potencial para reactivación urbana	Articulación con el sistema vial principal	Condiciones estructurales

Figura 18. Imagen tabla de zonas morfológicas.

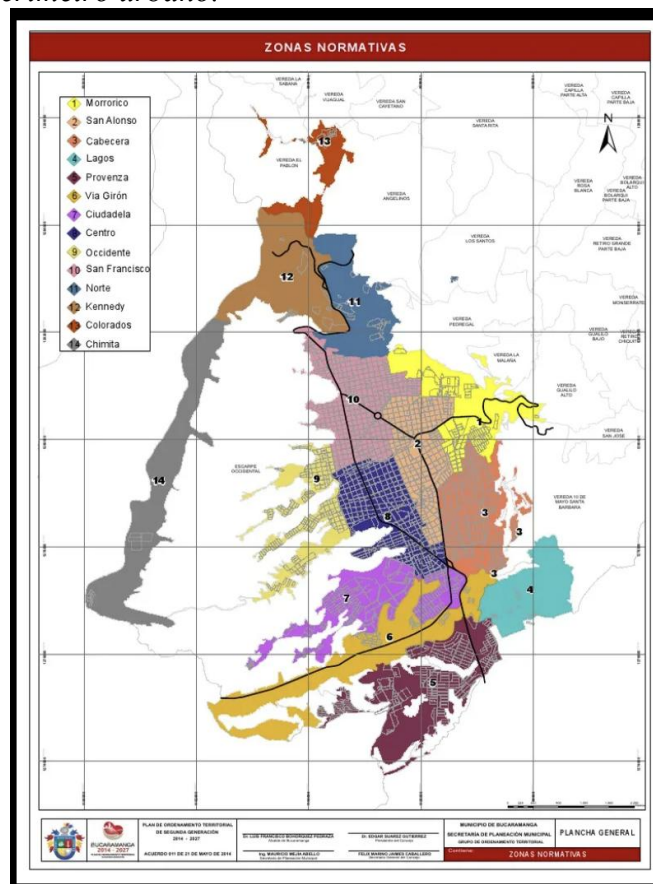
SECTOR	EDIFICABILIDAD ZONA NORMATIVA 8																							
	SECTOR 1				SECTOR 6				SECTOR 6															
SUBSECTOR	5-A	5-B	5-C	5-D	6-A		6-B		6-C		6-D		6-E	6-F	6-G	6-H								
FRENTE	Frete < 15 m	Frete ≤ 15 m	Frete > 15m	Todos los predios	Todos los predios	Frete ≤ 12 m	Frete > 12m y ≤ 15m	Frete > 15m y ≤ 30 m	Frete ≤ 12 m	Frete > 12m y ≤ 15 m	Proyecto M2 a Frete de M2	Frete < 10 m	Frete > 10 m y ≤ 10 m	Proyecto M2 a Frete de M2	Frete ≤ 12 m	Frete > 12m y ≤ 15m	Frete > 15m y ≤ 30 m	Todos los predios	Todos los predios	Todos los predios	Frete ≤ 12 m	Frete > 12m y ≤ 15 m	Frete > 15 m	
INDICE OCUPACION	0,70	0,50	0,70	0,60	0,40	0,70	0,70	0,65	0,65	0,70	0,60	0,70	0,70	0,70	0,70	0,65	0,65	0,70	0,70	0,40	0,70	0,70	0,65	
INDICE CONS.	2,10	2,50	2,10	3,00	0,80	2,10	2,10	3,00	4,50	5,00	2,10	3,00	4,00	5,00	2,10	3,00	4,00	5,00	2,10	1,40	0,02	2,10	3,00	4,00
ESTRUC. MAXIMA PERMITIDA (Pisos)	3	5	3	5	2	3	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE	3	LIBRE	LIBRE	LIBRE	3	6	8	LIBRE	3	2	2	3	6	8
TIPOLÓGIA EDIFICATORIA	Continua	Aislada	Continua	Aislada	Aislada	Continua	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma	Continua	Aislada	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma	Continua	Continua	Aislada	Continua	Continua	Continua	Aislada	Continua	Aislada desde el 4º piso con plataforma	Continua
NOTAS																								

Tomado de POT, Bucaramanga (s.f).

Figura 19. Áreas de actividad.



Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

**Figura 20.** Mapa de perímetro urbano.

Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

## 4.4 Análisis de accesibilidad

### 4.4.1 Acceso terrestre

El área donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez se encuentra en pleno corazón de Bucaramanga, con acceso directo desde las principales vías del centro como la Calle 35 (Paseo del Comercio), la Carrera 15, Carrera 16 y Carrera 17. La conectividad terrestre es de carácter metropolitano, articulándose con los municipios vecinos a través de la Autopista Bucaramanga–Floridablanca–Piedecuesta y la vía a Girón.

El sector cuenta con una amplia oferta de transporte público, incluyendo el sistema de

transporte masivo Metrolínea con estaciones cercanas como “La Universidad” y “Estación UIS”, rutas de buses convencionales y servicio de taxis y motocicletas. El acceso peatonal es prioritario, dado que el Paseo del Comercio es un corredor peatonal consolidado que restringe el tránsito vehicular en ciertos tramos para favorecer la movilidad a pie.

#### ***4.4.2 Acceso aéreo***

Bucaramanga se conecta con el resto del país y con destinos internacionales a través del Aeropuerto Internacional Palonegro, ubicado en el municipio de Lebrija a 20 minutos del centro por vía terrestre. Desde allí se ofrecen vuelos diarios a ciudades como Bogotá, Medellín, Cúcuta, Cartagena y Panamá, lo que refuerza la accesibilidad de la ciudad como nodo regional.

#### ***4.4.3 Otros accesos. fluviales***

Si bien el municipio no utiliza vías fluviales para transporte o turismo, la región está influenciada por importantes ríos como el Río de Oro y el Río Lebrija, que forman parte de la cuenca hidrográfica del Magdalena. Estos cuerpos de agua cumplen funciones ambientales y paisajísticas, aunque no son navegables.

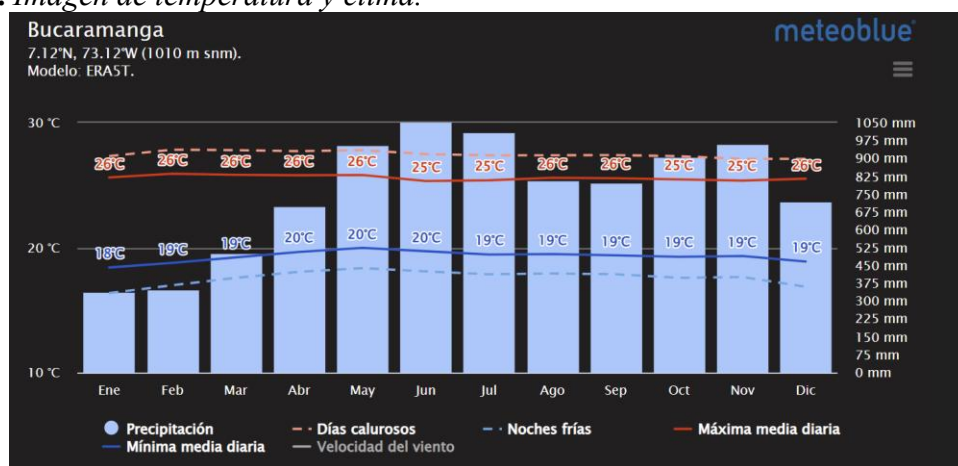
### **4.5 Análisis físico**

#### ***4.5.1 Trayectoria solar***

La zona central de Bucaramanga, donde se localiza el proyecto, presenta una trayectoria solar condicionada por la topografía circundante y la altura de las edificaciones. Según datos de la estación meteorológica del IDEAM y del Aeropuerto Palonegro, el promedio anual de horas de sol es de 2.100 horas, equivalente a 5,75 horas de brillo solar diario.

Enero es el mes con mayor radiación solar (alrededor de 230 horas), coincidiendo con la temporada seca, mientras que abril y octubre presentan los promedios más bajos debido a la mayor nubosidad y lluvias. Estas condiciones influyen directamente en las estrategias bioclimáticas propuestas, tales como la implementación de parasoles y el uso de vidrio de control solar para reducir la ganancia térmica y optimizar la iluminación natural.

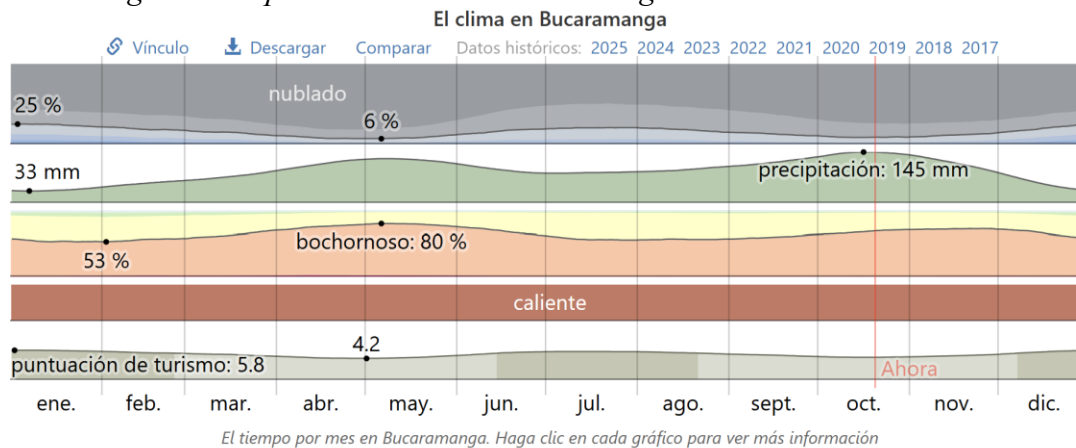
Figura 21. Imagen de temperatura y clima.



	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	AÑO
Humedad relativa, %	87	85	86	87	88	88	87	87	88	89	89	88	87
Brillo solar, horas	193.9	168.6	157.6	132.2	140.9	109.5	163.7	178.7	163.6	145.5	143.5	178.6	1876.3
Evaporación, mm	96.2	97.3	101.2	94.4	102.7	98.7	103.7	104.7	101.2	91.5	82.8	87.6	1162.0

Tomado del documento resumen POT (s.f).

Figura 22. Imagen de temperaturas anuales Bucaramanga.



Tomado de Weather Spark (s.f).

#### ***4.5.2 Temperatura y clima***

El municipio de Bucaramanga se encuentra a una altitud promedio de 959 metros sobre el nivel del mar, con elevaciones que oscilan entre los 700 msnm en las zonas bajas y los 1.200 msnm en sectores colindantes con la cordillera. La temperatura media anual es de 23 °C, con mínimas cercanas a 19 °C en las madrugadas más frescas y máximas que pueden alcanzar los 29 °C en días de alta radiación.

La pluviosidad promedio anual se ubica entre 1.100 y 1.300 mm, distribuida en dos periodos de mayor precipitación: abril–mayo y septiembre–noviembre, coincidiendo con la influencia de los regímenes bimodales de lluvia de la región andina. El clima predominante en el área urbana es cálido húmedo moderado, favorecido por corrientes de aire provenientes de los valles y cañones circundantes. El brillo solar promedio es de 5,5 a 6 horas diarias, alcanzando valores más altos en los meses secos (diciembre–febrero y julio–agosto) y reduciéndose durante las temporadas de lluvias. La evaporación media anual se sitúa entre 950 y 1.150 milímetros, lo que, sumado a la radiación constante, incide en la necesidad de implementar estrategias bioclimáticas de las edificaciones del centro urbano.

**Figura 23.** *Imagen pisos térmicos, temperaturas y altitudes.*

Tomado de POT Bucaramanga (s.f.).

*Clasificación Climática.* La clasificación climática del municipio de Bucaramanga se establece a partir de la relación entre altitud, temperatura y precipitación, de acuerdo con el planteamiento de Caldas-Lang (s. f.). Este método permite identificar los pisos térmicos y estimar la humedad efectiva del territorio.

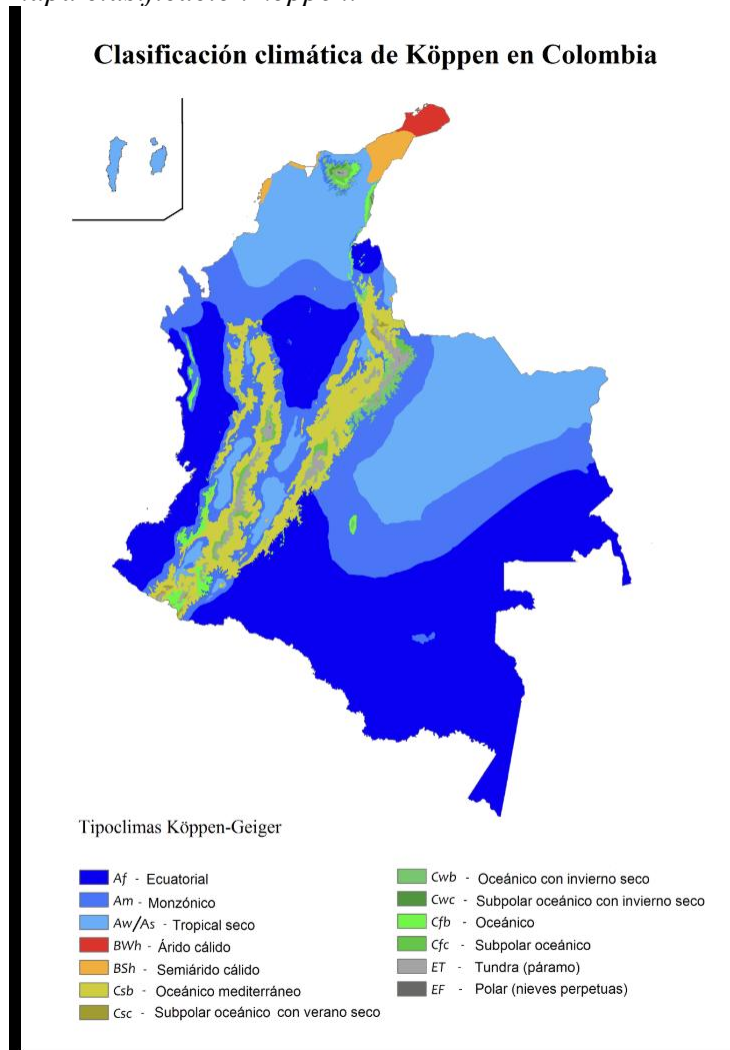
En el área urbana central, donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez, la altitud promedio de 959 msnm y la temperatura media anual de 23 °C ubican a la ciudad dentro del piso térmico cálido moderado, caracterizado por condiciones de humedad media y temperatura estable durante todo el año.

De acuerdo con el régimen de lluvias bimodal, con una precipitación anual que oscila entre 1.100 y 1.300 mm, el clima de Bucaramanga presenta una humedad efectiva intermedia, que favorece el desarrollo de vegetación adaptada a ambientes tropicales subhúmedos y determina la necesidad de control solar en el diseño arquitectónico.

Los sectores colindantes con las zonas más elevadas de la meseta pueden alcanzar hasta 1.200 msnm, registrando temperaturas más frescas y humedad ligeramente mayor, mientras que

las áreas bajas próximas a los cañones y ríos descienden por debajo de los 800 msnm, con temperaturas más cálidas y mayor evaporación.

**Figura 24.** *Imagen mapa clasificación koppen.*



Tomado de IDEAM (s.f.).

#### 4.5.3 Precipitación

En Bucaramanga, la precipitación anual oscila entre 1.100 y 1.300 milímetros, con un régimen bimodal que presenta dos periodos lluviosos principales: abril–mayo y septiembre–noviembre. Las áreas céntricas, donde se localiza el Edificio José Acevedo Gómez, mantienen una

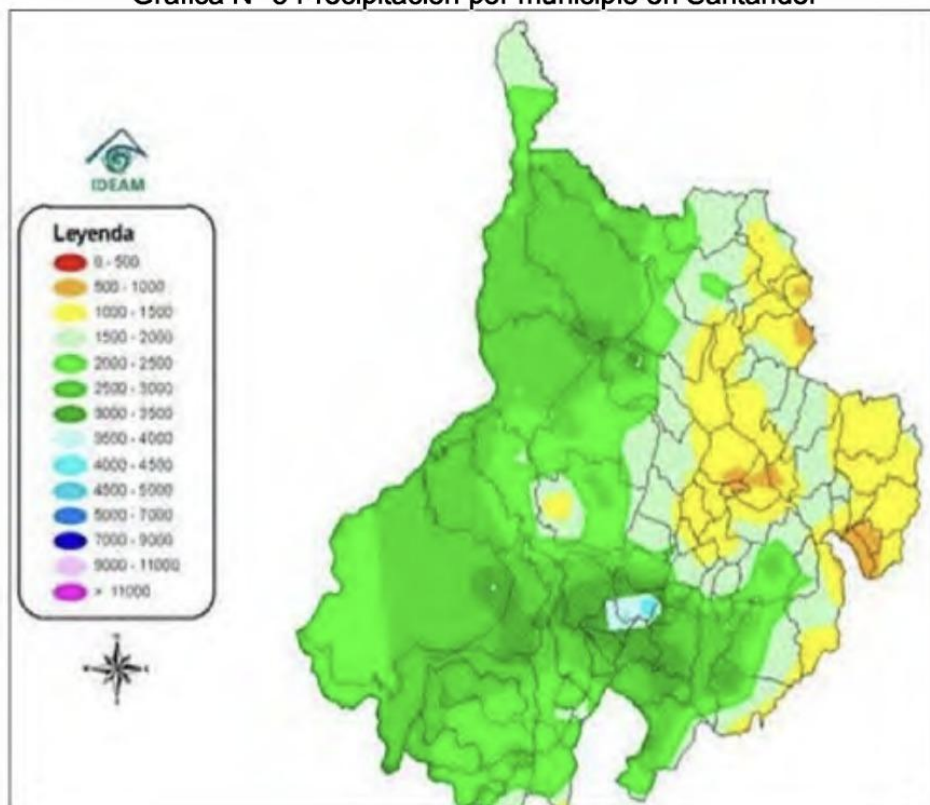
pluviosidad intermedia gracias a su ubicación en la meseta, lo que reduce el impacto de escorrentías directas y concentraciones de agua superficial. (IDEAM, 2014).

En los límites orientales, próximos a las laderas hacia Tona, la pluviosidad tiende a incrementarse debido a la mayor altitud y a la influencia de corrientes húmedas provenientes de la cordillera. Por el contrario, hacia las zonas bajas occidentales, cercanas a Girón, los valores pueden descender ligeramente, situándose en torno a los 1.050 mm anuales.

Los registros de la estación pluviométrica del Aeropuerto Palonegro muestran un promedio de 1.211,4 mm/año, confirmando la estabilidad del régimen de lluvias en la región. Este patrón hidrometeorológico incide en la planificación urbana y en el diseño de cubiertas, sistemas de drenaje y manejo de aguas lluvias, aspectos clave para edificaciones del centro de la ciudad.

**Figura 25.** Imagen mapa precipitaciones Bucaramanga.

**Gráfica N° 5** Precipitación por municipio en Santander



Tomado de IDEAM (s.f.).

#### 4.5.4 Vientos y humedad

*Recorrido del Viento.* En Bucaramanga, la velocidad y frecuencia del viento se registran mediante anemómetros a una altura estándar de 2 metros. El promedio anual indica velocidades moderadas que oscilan entre 4 y 8 km/h, con ligeros incrementos durante los meses secos (diciembre–febrero y julio–agosto), asociados a corrientes provenientes del noreste y del valle del río de Oro. Estos flujos de aire contribuyen a la ventilación natural en el centro urbano, aunque se ven parcialmente modificados por el efecto de cañón urbano generado por las edificaciones de mediana y gran altura, como las presentes en el Paseo del Comercio.

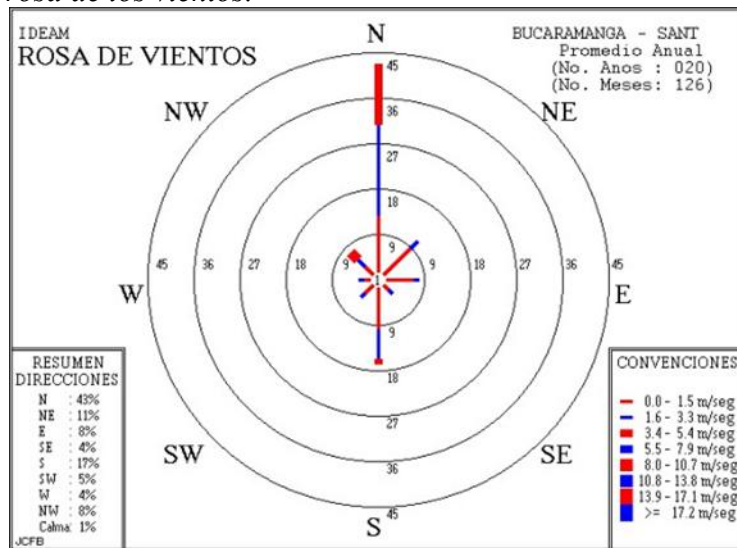
*Humedad Relativa.* La humedad media anual se sitúa en torno al 75 %, con variaciones estacionales que alcanzan valores superiores al 80 % en los meses más lluviosos y descienden a cerca del 70 % durante las temporadas secas. Esta humedad constante, sumada a las temperaturas medias elevadas, genera condiciones de sensación térmica superiores a la temperatura real, lo que refuerza la importancia de estrategias bioclimáticas como parasoles, ventilación cruzada y uso de materiales de baja absorción térmica. En la figura 26 se presentan los valores medios mensuales de velocidad del viento y humedad relativa, tomados de la estación meteorológica del Aeropuerto Palonegro – IDEAM.

**Figura 26.** *Valores medios mensuales de velocidad del viento y humedad relativa.*

Variable	Descripción / Valor
Clima	Monzónico tropical (Am según Köppen), con áreas templadas en zona
Temperaturas promedio mensual (1991-2020)	Media anual: 22,35 °C. Rango: 18,5 °C (mínima) - 26 °C (máxima).
Precipitación anual	Aproximadamente 1189-1190 mm, con dos periodos lluviosos (abril-
Horas de sol	Promedio anual entre 1910 y 2560 h. Meses destacados: julio (7,8 h)
Radiación solar	Radiación global (Gh): ≈1668 kWh/m <sup>2</sup> /año; Radiación difusa (Dh): ≈1
Topografía local	Coordenadas aproximadas: latitud 7,125°, longitud -73,120°. Elevac

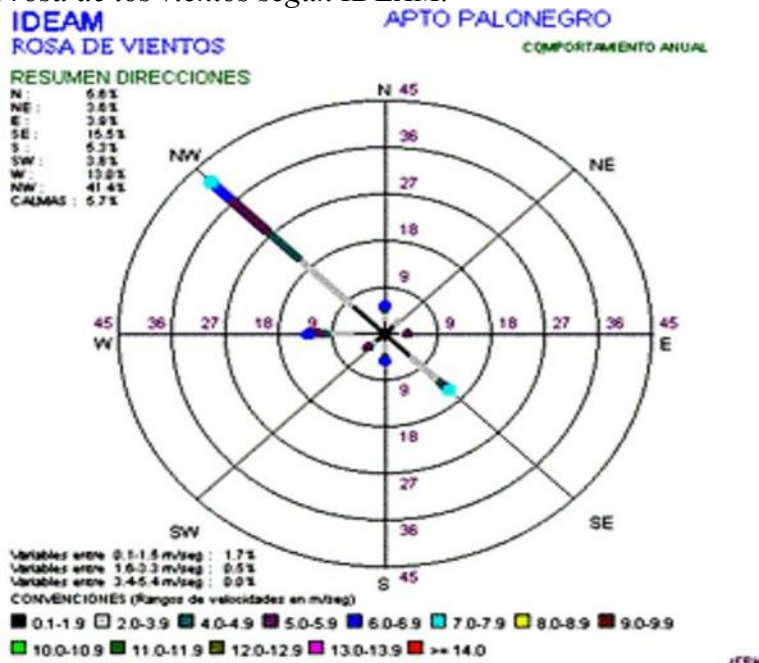
Tomado de IDEAM (s.f).

Figura 27. Imagen rosa de los vientos.

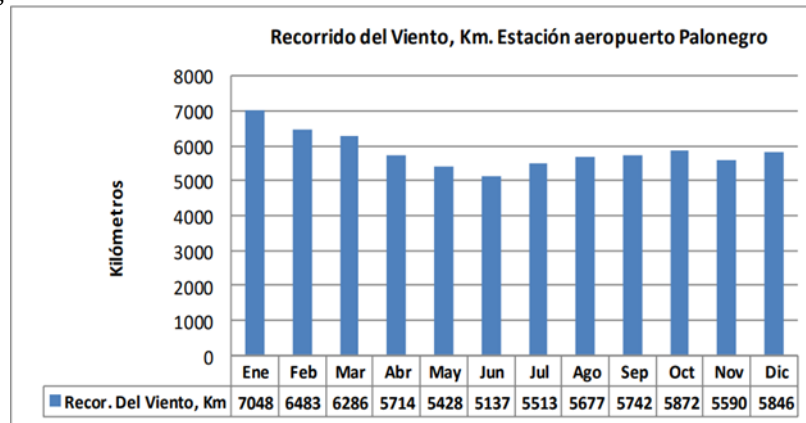


Tomado de documento resumen EOT definitivo, 2023.

Figura 28. Imagen rosa de los vientos según IDEAM.



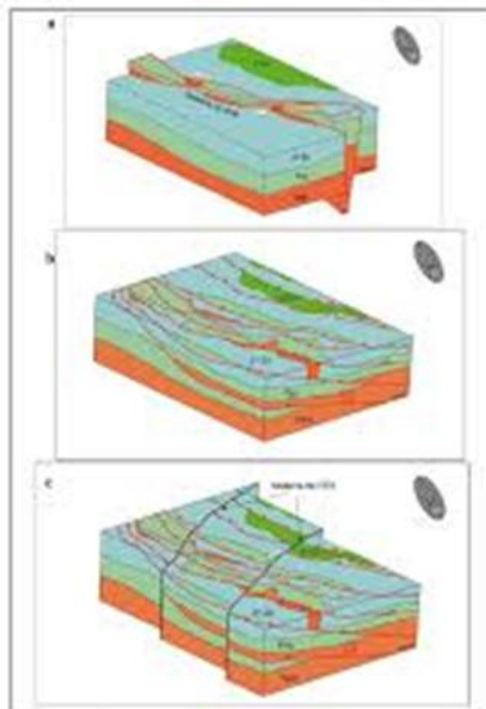
Tomado de POT Bucaramanga.

**Figura 29.** *Imagen de recorridos del viento.*

Tomado de POT Bucaramanga (s.f).

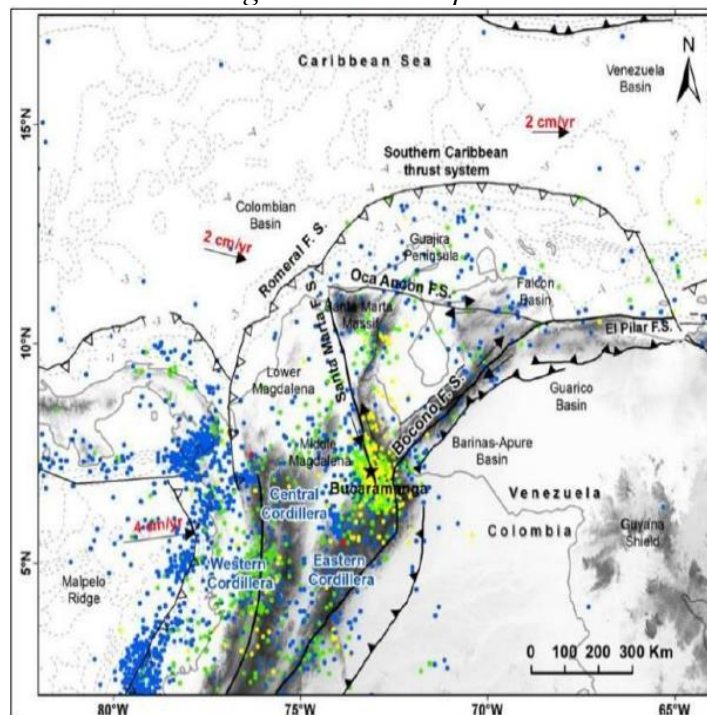
Según datos del Servicio Geológico Colombiano (SGC, 2015), el denominado “Nido Sísmico de Bucaramanga” es una de las zonas de mayor actividad sísmica intermedia del mundo, con focos localizados a profundidades de entre 140 y 170 km. Este fenómeno está asociado a la colisión y subducción de las placas Caribe y Nazca bajo el extremo noroccidental de Suramérica, en interacción con la placa Suramericana.

El área central de Bucaramanga se asienta sobre formaciones geológicas compuestas principalmente por rocas metamórficas y sedimentarias, correspondientes al Macizo de Santander, con afloramientos de esquistos, cuarcitas y calizas en las áreas periféricas. Estas características geológicas, sumadas a la presencia de fallas regionales como la Falla de Bucaramanga y la Falla de Suárez, determinan un nivel de amenaza sísmica alto, lo que implica que las edificaciones deben cumplir estrictamente con la Norma Sismo Resistente NSR-10 y posteriores actualizaciones.

**Figura 30.** *Imagen funcionamiento placas tectónicas.*

**FIGURA 16.** Bloque diagrama de las zonas deformativas y principales sistemas estructurales de la zona de estudio. **a)** Sistema de fallamientos transversales (transpresión) asociados a la zona de daño del SFB. **b)** Sistema de fallas de bajo ángulo y cabalgamientos con despegue en las unidades litológicas que establecen estructuras en bloques intrincados. **c)** Sistema de fallamientos NE asociados a la FES que corresponde a un claro proceso penetrativo de bloques en dirección NEE.

Tomado de documento investigativo UIS (s.f.).

**Figura 31.** *Imagen concentración de aguas área metropolitana.*

Tomado de documento resumen EOT definitivo (2023).

#### 4.5.5 Piso térmico y drenaje hídrico

El municipio de Bucaramanga se encuentra en el piso térmico cálido moderado, con una altitud promedio de 959 msnm en el área urbana central y variaciones que oscilan entre los 700 msnm en las zonas bajas y los 1.200 msnm en las áreas de ladera. Esta condición determina un clima con temperaturas medias anuales cercanas a 23 °C, favoreciendo la permanencia de actividades al aire libre durante gran parte del año. El drenaje de aguas lluvias en Bucaramanga se organiza principalmente hacia dos grandes cuencas hidrográficas:

**Cuenca del río de Oro:** Recibe los aportes de quebradas como La Rosita, La Iglesia y La Seca, que atraviesan el área urbana y confluyen en el río de Oro, el cual bordea el costado sur-occidental de la ciudad.

**Cuenca del río Surata:** Afluente del río Sogamoso, que recoge aguas de quebradas como La Flora, La Calavera y El Horno, ubicadas principalmente en la zona norte del municipio.

En el sector central donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez, el sistema de drenaje pluvial es subterráneo, con redes conectadas a colectores principales que desembocan en dichas quebradas urbanas. No obstante, debido a la alta impermeabilización del suelo en el centro, el sistema presenta riesgo de sobrecarga en periodos de lluvias intensas, lo que plantea la necesidad de incorporar estrategias complementarias de manejo de aguas lluvias en el proyecto, tales como cubiertas verdes, pavimentos permeables y sistemas de captación y reutilización.

#### ***4.5.6 Piso térmico y drenaje hídrico***

El municipio de Bucaramanga se encuentra en el piso térmico cálido moderado, con una altitud promedio de 959 msnm en el área urbana central y variaciones que oscilan entre los 700 msnm en las zonas bajas y los 1.200 msnm en las áreas de ladera. Esta condición determina un clima con temperaturas medias anuales cercanas a 23 °C, favoreciendo la permanencia de actividades al aire libre durante gran parte del año.

El drenaje de aguas lluvias en Bucaramanga se organiza principalmente hacia dos grandes cuencas hidrográficas:

Cuenca del río de Oro: Recibe los aportes de quebradas como La Rosita, La Iglesia y La Seca, que atraviesan el área urbana y confluyen en el río de Oro, el cual bordea el costado sur-occidental de la ciudad.

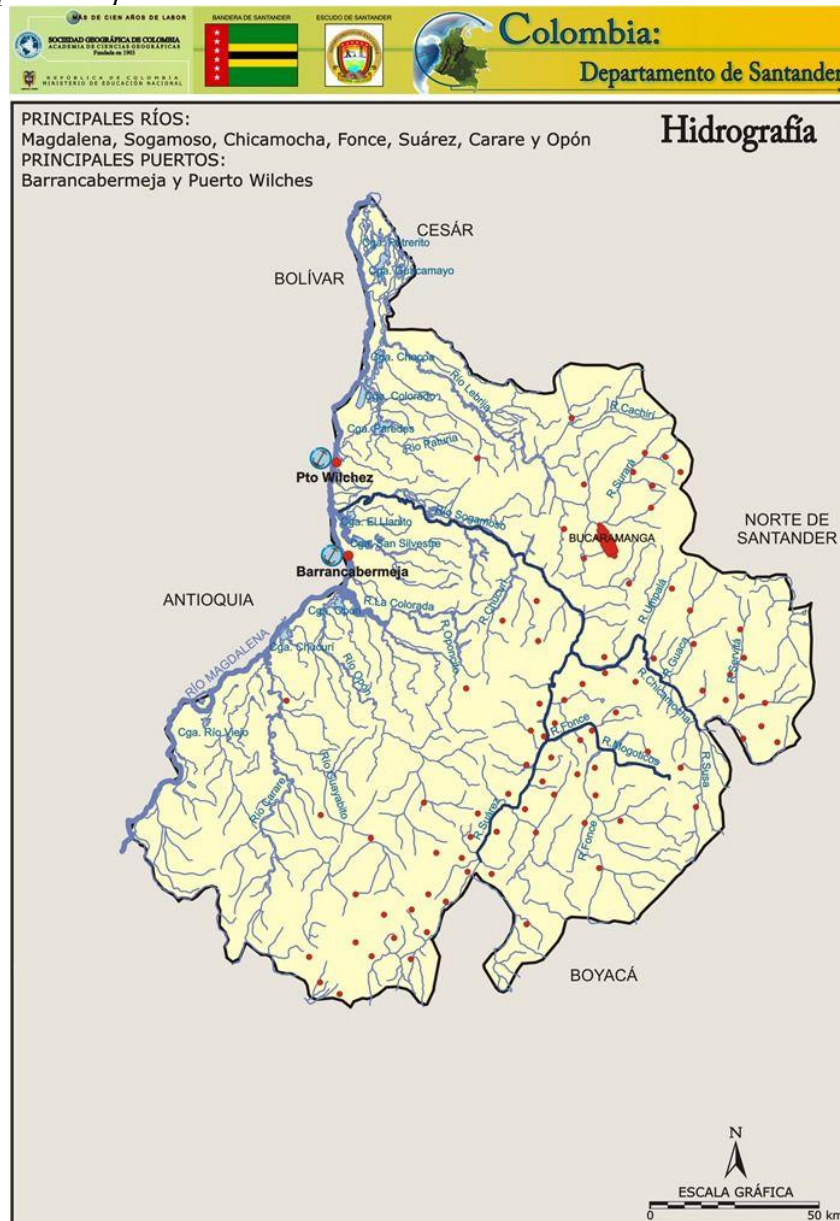
Cuenca del río Suratá: Afluente del río Sogamoso, que recoge aguas de quebradas como La Flora, La Calavera y El Horno, ubicadas principalmente en la zona norte del municipio.

En el sector central donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez, el sistema de drenaje pluvial es subterráneo, con redes conectadas a colectores principales que desembocan en dichas quebradas urbanas. No obstante, debido a la alta impermeabilización del suelo en el centro, el

sistema presenta riesgo de sobrecarga en periodos de lluvias intensas, lo que plantea la necesidad de incorporar estrategias complementarias de manejo de aguas lluvias en el proyecto, tales como cubiertas verdes, pavimentos permeables y sistemas de captación y reutilización

(Fuente: IDEAM, Alcaldía de Bucaramanga – POT 2014–2027).

Figura 32. Mapa EOT quebradas.



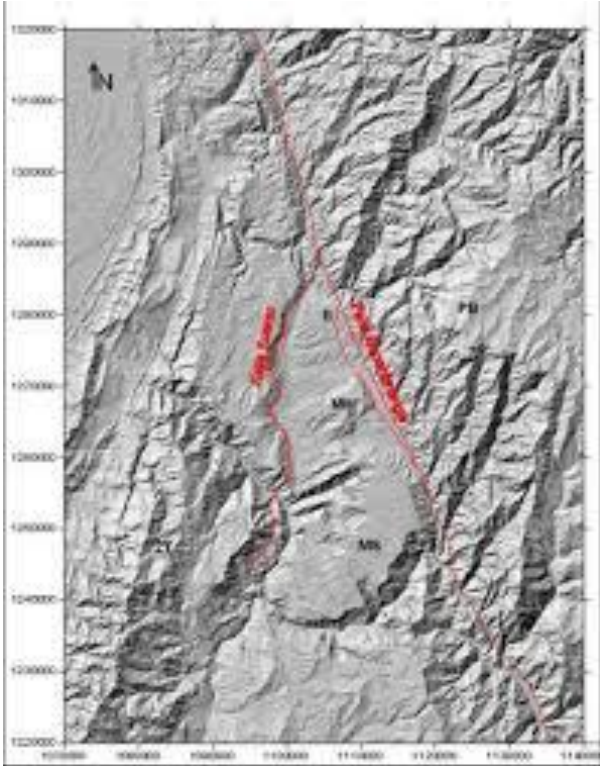
Tomado de Revisión General POT (s.f.).

El municipio de Bucaramanga se encuentra en un contexto geodinámico complejo en la esquina noroccidental de Suramérica, dentro de los Andes del Norte, donde se localiza el denominado Bloque de Maracaibo, delimitado por las fallas Bucaramanga–Santa Marta, Oca y Boconó (Tschanz et al., 1974; Van der Hilst y Mann, 1994, en Mantilla et al., 2011). En la porción suroriental de este bloque se encuentra el Macizo de Santander, punto de convergencia de tres placas tectónicas principales: Nazca, Caribe y Suramericana, así como de tres microplacas o bloques: Panamá–Costa Rica, Bloque Chocó y Bloque Norte de los Andes o Macondo (Cardona et al., 2004).

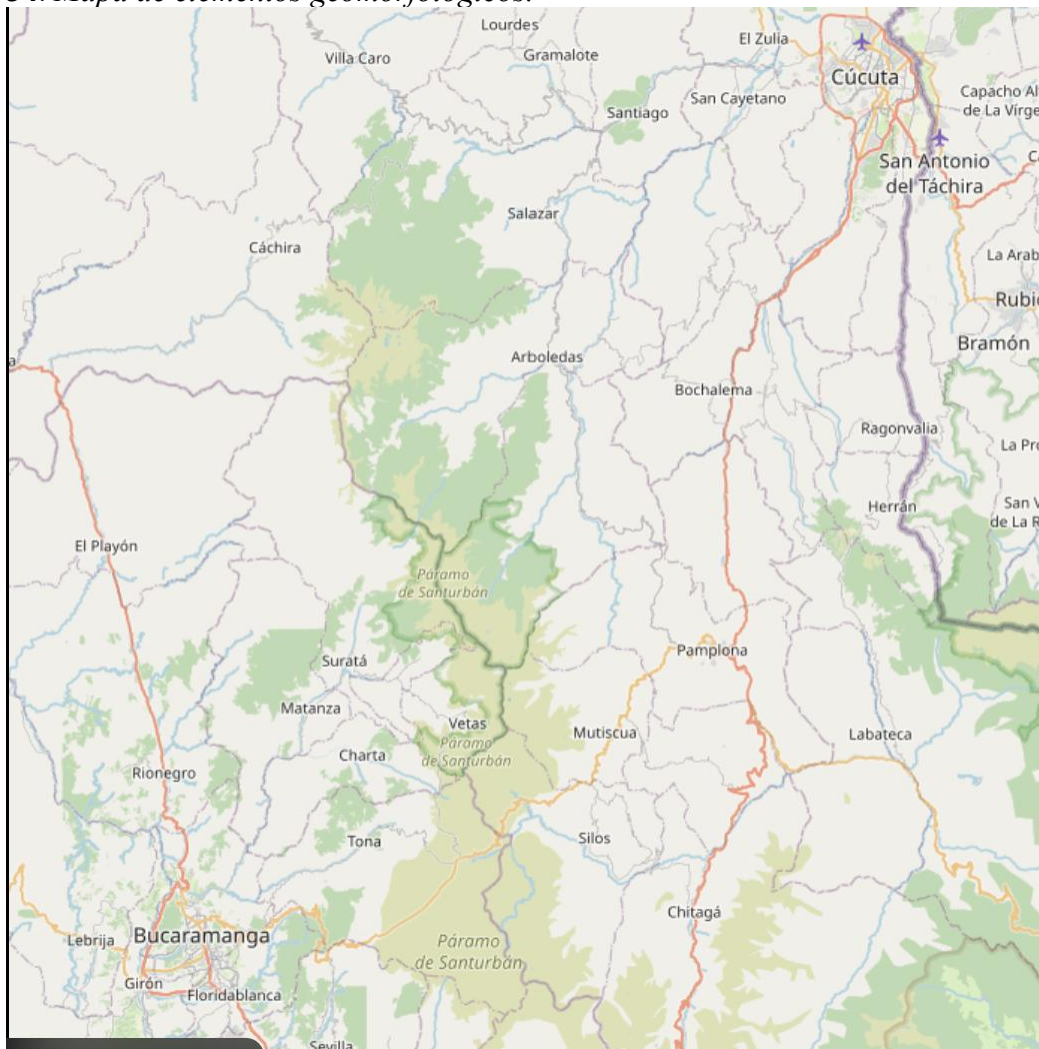
El área central de Bucaramanga, donde se ubica el Edificio José Acevedo Gómez, está influenciada por la presencia del Nido Sísmico de Bucaramanga, considerado uno de los más activos a nivel mundial en cuanto a sismicidad intermedia. Aunque esta zona presenta relativa estabilidad tectónica superficial, la región está atravesada por fallas secundarias de distinta naturaleza que inciden en la dinámica del subsuelo, controlando parcialmente el comportamiento del flujo subterráneo y condicionando los parámetros para el diseño y construcción de edificaciones.

Fuente: SGC, 2015; Ingeoexploraciones, 2016

Figura 33. Ingeoexploraciones.



Tomado de SGC, 2015; Ingeoexploraciones (2016).

**Figura 34.** *Mapa de elementos geomorfológicos.*

Tomado de IDEAM (s.f.).

#### **4.5.7 Vegetación**

*Áreas con Vegetación Herbácea y/o Arbustiva.* En el área urbana de Bucaramanga, la cobertura vegetal se encuentra principalmente en parques, separadores viales, jardines y zonas residuales entre edificaciones. Estas coberturas están compuestas por especies herbáceas y arbustivas, en su mayoría introducidas o manejadas por jardinería urbana, aunque en algunas laderas y taludes aún se encuentran especies nativas propias del piso térmico cálido moderado.

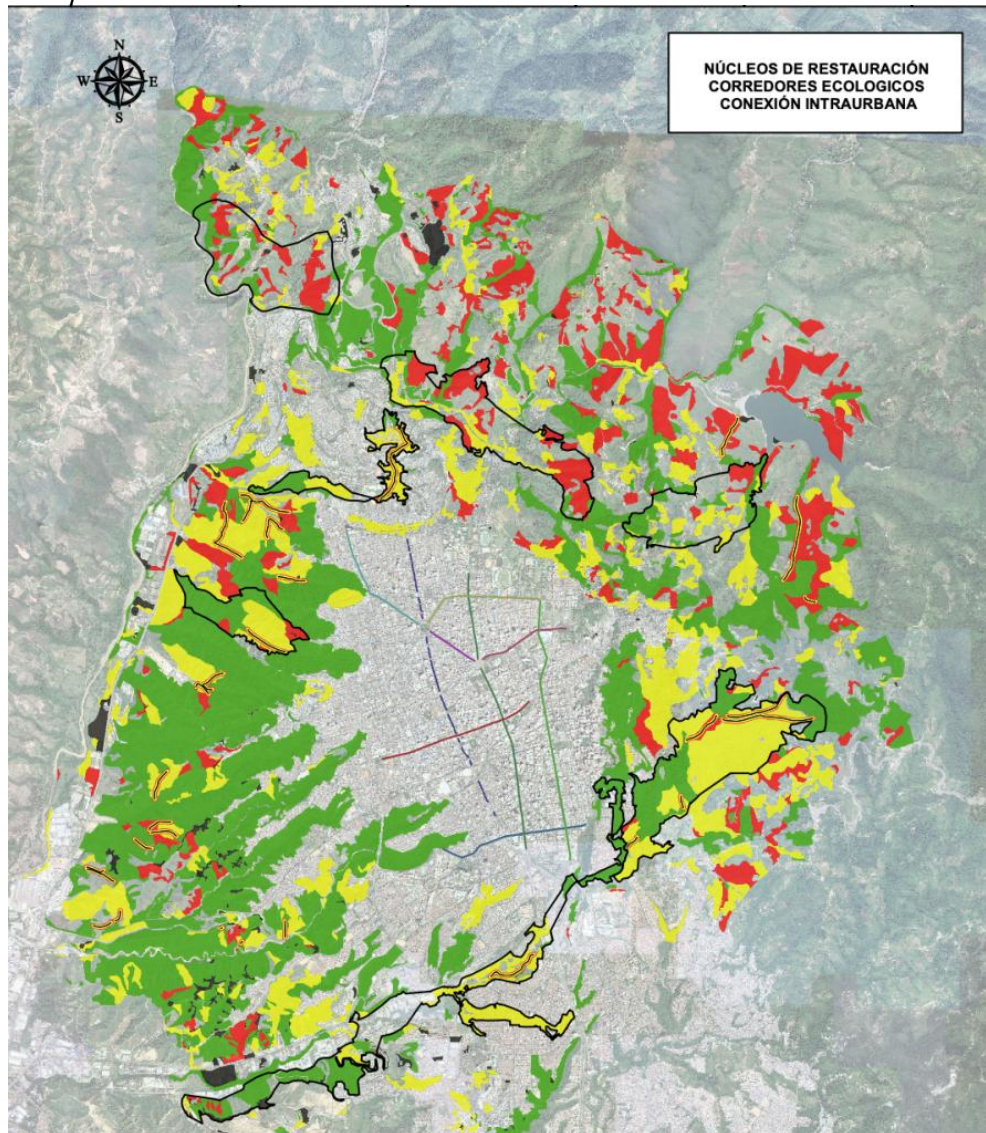
*Arbustal Abierto.* En sectores periurbanos y en las laderas que descienden hacia los ríos de Oro y Suratá, se conservan áreas de arbustal abierto, con cobertura discontinua que oscila entre el 30 % y el 70 % del área total. Estas formaciones vegetales, aunque intervenidas de forma selectiva para el control de maleza y apertura de senderos, mantienen su estructura original y cumplen un papel clave en la estabilización de suelos y control de erosión.

*Vegetación Secundaria o en Transición.* En zonas de borde urbano y áreas recuperadas de antiguas canteras o taludes estabilizados, se presenta vegetación secundaria como resultado de la sucesión natural posterior a la intervención humana. Esta cobertura está integrada por especies como guásimo, caracolí, higuerón, yarumo, arrayán y balso, además de arbustos de floración estacional. Estas áreas en regeneración cumplen funciones ambientales importantes, como la captura de carbono y la provisión de sombra.

*Tierras Desnudas y Degradadas.* En la zona central, donde se encuentra el Edificio José Acevedo Gómez, la superficie está casi totalmente impermeabilizada, lo que limita la presencia de vegetación natural. Sin embargo, en las márgenes de quebradas urbanas y en zonas de protección hídrica se identifican pequeños sectores de suelos desnudos o con cobertura vegetal escasa, producto de la presión urbana y la modificación del terreno.

(Fuente: Corine Land Cover, 2010; POT Bucaramanga 2014–2027)

**Figura 35.** Mapa de cobertura del suelo IGAC.



Tomado de Revisión general Documentos alcaldía de Bucaramanga (s.f.).

#### ***4.5.8 Composición paisajística del municipio de Bucaramanga***

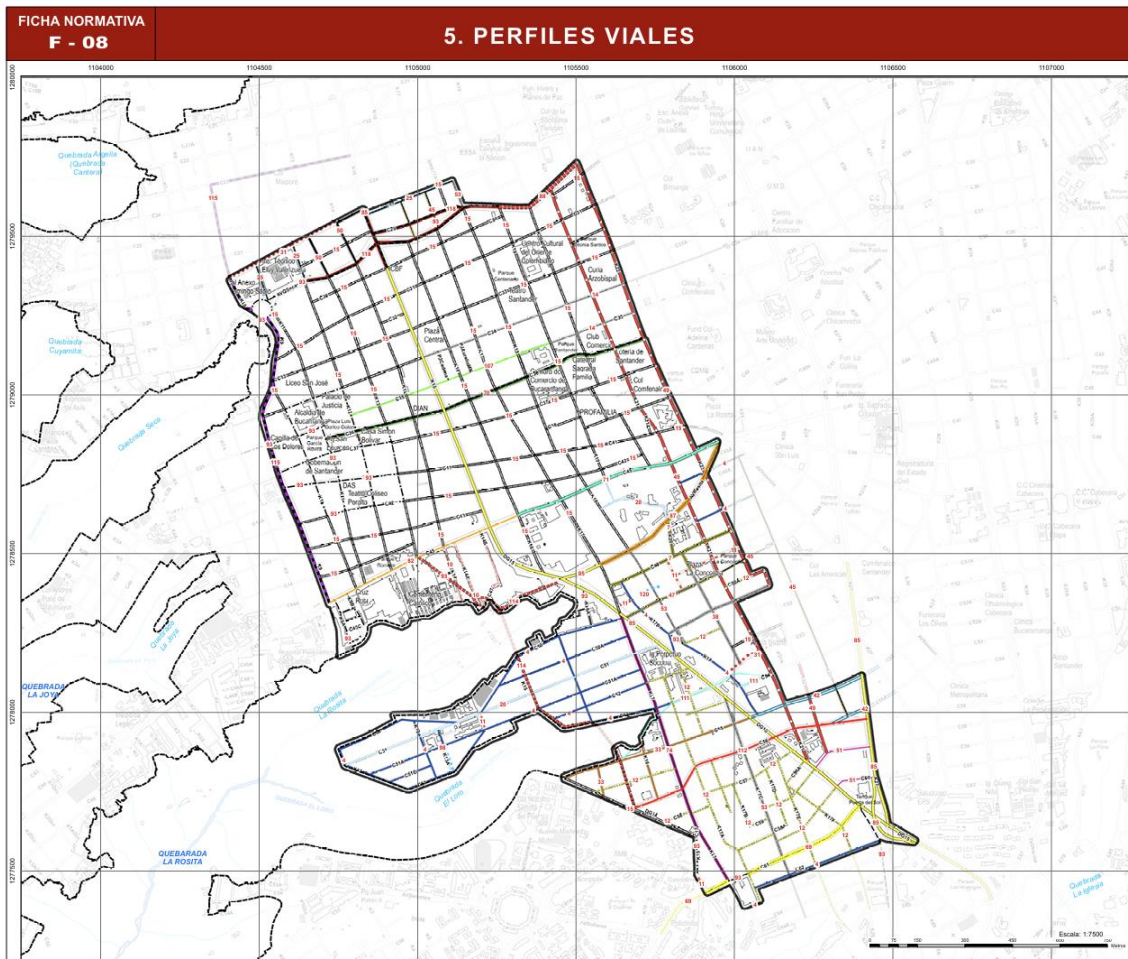
La composición paisajística del municipio de Bucaramanga no ha presentado cambios estructurales significativos en la última década. Se mantienen dos contrastes principales: por un lado, la meseta urbana central, donde se ubica el núcleo histórico y comercial; y por otro, las laderas y zonas bajas periféricas, que conservan características ambientales y morfológicas particulares.

En la meseta urbana, los suelos están prácticamente impermeabilizados por la alta densidad de edificaciones, pavimentación y redes de infraestructura, lo que limita la cobertura vegetal continua y condiciona la infiltración natural de aguas lluvias. Las áreas verdes se concentran en parques, plazoletas, separadores viales y rondas de quebradas. Estos suelos, cuando no están cubiertos por infraestructura, presentan buena capacidad de drenaje, pero suelen ser poco profundos debido a intervenciones previas y rellenos antrópicos.

En las laderas y zonas bajas —especialmente hacia el occidente, en dirección a Girón y el valle del río de Oro— el relieve es más complejo y accidentado. Los suelos son derivados de materiales sedimentarios y metamórficos, con baja fertilidad, presencia de rocas expuestas y susceptibilidad a procesos erosivos, especialmente en áreas con cobertura vegetal reducida. Estas condiciones generan limitaciones para la agricultura extensiva, aunque algunas zonas periurbanas se aprovechan para cultivos de pequeña escala y actividades de recreación rural.

En el contexto del Edificio José Acevedo Gómez, el paisaje urbano inmediato está marcado por la continuidad de fachadas comerciales, la presencia de mobiliario urbano y la integración visual con hitos arquitectónicos del Paseo del Comercio, conformando un entorno predominantemente construido, pero con potencial para incorporar elementos verdes y culturales que aporten valor estético y ambiental al sector.

(Fuente: POT Bucaramanga 2014–2027)

**Figura 36.** Mapa base urbano, vías.

Tomado de POT, ficha 8 (s.f.).

## 5. Resultados

### 5.1 Caracterización del usuario

El proyecto de revitalización del Edificio José Acevedo Gómez está concebido para atender a una diversidad de usuarios que interactúan diariamente con el centro de Bucaramanga y, en particular, con el eje del Paseo del Comercio. La población usuaria se compone tanto de residentes permanentes como de visitantes ocasionales, lo que genera una dinámica cultural, social y económica activa durante todo el año.

En primer lugar, se identifican artistas y creadores culturales, quienes requieren espacios para ensayos, presentaciones y exhibiciones. Este grupo abarca músicos, actores, bailarines, pintores, escultores, fotógrafos y colectivos interdisciplinarios que necesitan infraestructura técnica y ambientes adecuados para la producción y difusión de su obra.

En segundo lugar, estudiantes de diferentes niveles educativos —desde básica secundaria hasta universitarios— constituyen un segmento clave, dado que el centro de Bucaramanga concentra instituciones académicas, academias de arte y centros de formación técnica. Estos usuarios demandan áreas de aprendizaje, talleres, salas de estudio y zonas de encuentro que complementen su formación.

El tercer grupo corresponde a la población local, es decir, habitantes del municipio que utilizan el espacio cultural como punto de reunión, recreación y participación en actividades comunitarias. Su presencia contribuye a la apropiación del proyecto como parte del patrimonio colectivo y fortalece el sentido de pertenencia hacia el centro histórico y comercial.

Finalmente, se encuentra la población flotante, conformada por turistas nacionales e internacionales, visitantes de municipios cercanos y personas que acuden al centro por motivos comerciales, administrativos o de ocio. Para ellos, el edificio representa un hito arquitectónico y cultural que ofrece experiencias artísticas y patrimoniales de fácil acceso.

La configuración de estos cuatro perfiles de usuario orienta el diseño de espacios versátiles, inclusivos y accesibles, capaces de adaptarse a múltiples actividades y garantizar la integración social en un entorno seguro, atractivo y funcional.

Figura 37. Gráfico de población por sexo.

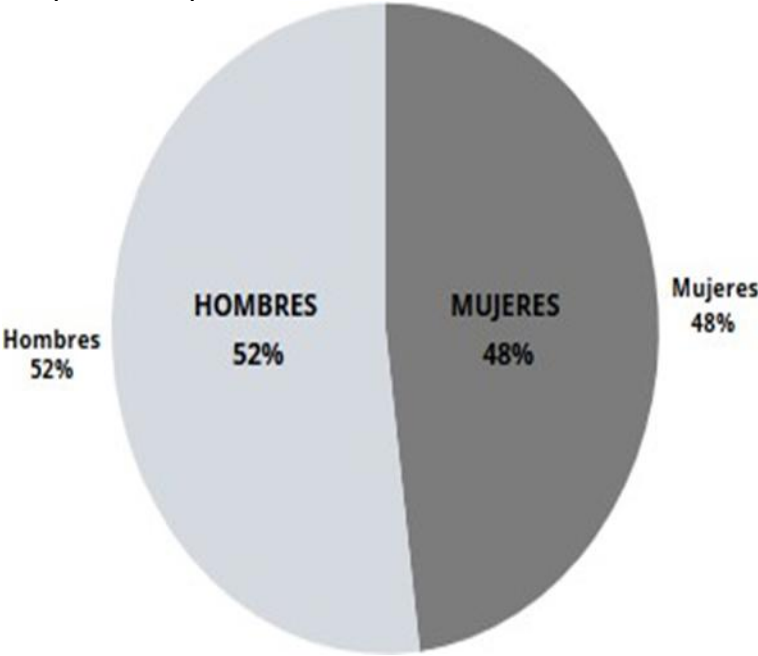


Figura 38. Gráfico de población por edades.

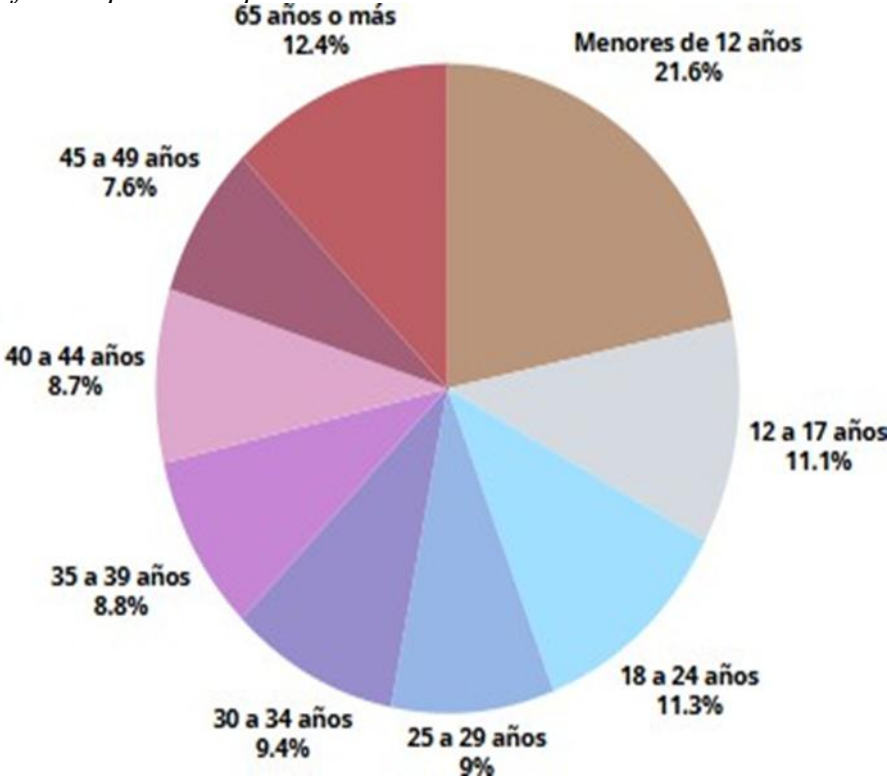
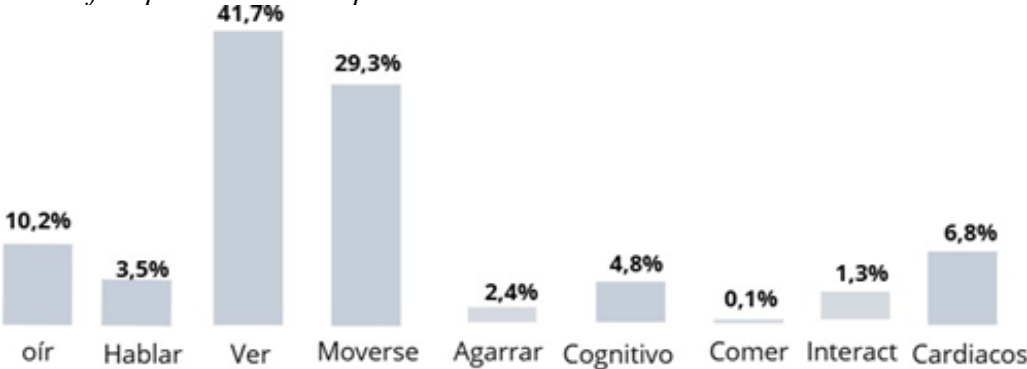


Figura 39. Gráfico población por escolarización.



Figura 40. Gráfico personas con capacidades diversas.



**Figura 41.** *Fotografía del centro de Bucaramanga.*



Tomado de Wikipedia (s.f.).

### ***5.1.1 Análisis del lugar como las características de la población***

Según información tomada del DANE, en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018 y proyecciones 2024 las características son:

Población total departamental: 2.280.908

Población total municipio: 581.130

Población urbana total: 525.000

Población rural total: 56.130

Población ( $\leq 15$  y  $> 59$  años): 38,7 %

Población ( $15 \leq x \leq 59$  años): 61,3 %



Análisis vías proyectadas según EOT Los Santos, El predio actualmente posee solo la vía de acceso principal. Se plantea la creación de 3 vías más debido a que pasan por el predio y así lo solicita el EOT de Los Santos. El predio actualmente posee un área de 9.560mt<sup>2</sup>. Con un índice de ocupación:0,14 índice de construcción: 0,17.

### 5.2 Desarrollo del proyecto

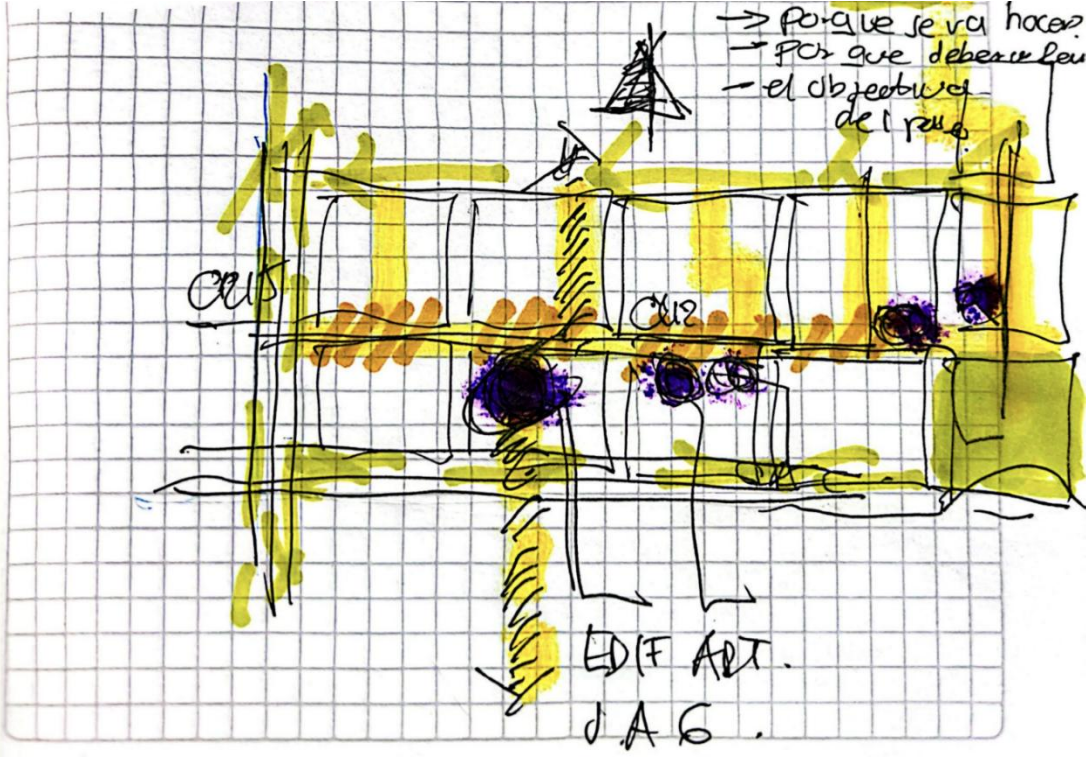
**Figura 44.** *Imagen tabla dimensiones, propósito y instrumentos habituales.*

DIMENSION	PROPOSITO	INSTRUMENTOS HABITUALES
Física	Rehabilitar soporte construido y espacio público.	Restauración, peatonalización, materialidad , bioclimatica
Economica	Reactivar inversión y empleo.	Incentivos, clústeres, incubadoras.
Social	Cohesionar comunidad y servicios.	Vivienda asequible, programas de inclusión.
Cultural-patrimonial	Potenciar identidad y turismo.	Rutas, eventos culturales, equipamientos.
Ambiental	Mejorar desempeño ecológico.	Corredores verdes, drenaje SUDS, energías limpias.
Funcional	Optimizar mezcla de usos y movilidad.	TOD, re-zoning, transporte público.

**Figura 45.** *Perfiles viales existentes.*



Figura 46. Boceto análisis urbano.



6. Resultados

Figura 47. Planta localización.

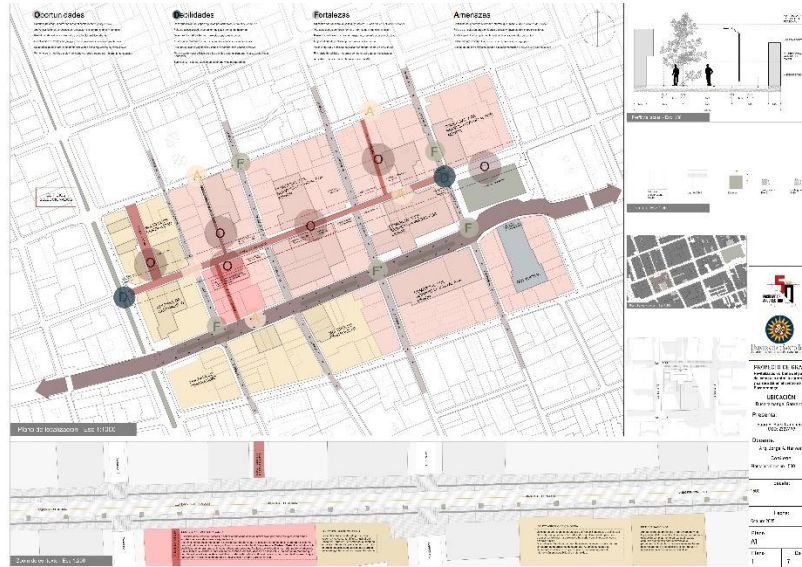


Figura 48. Planta primer piso propuesta accesibilidad.

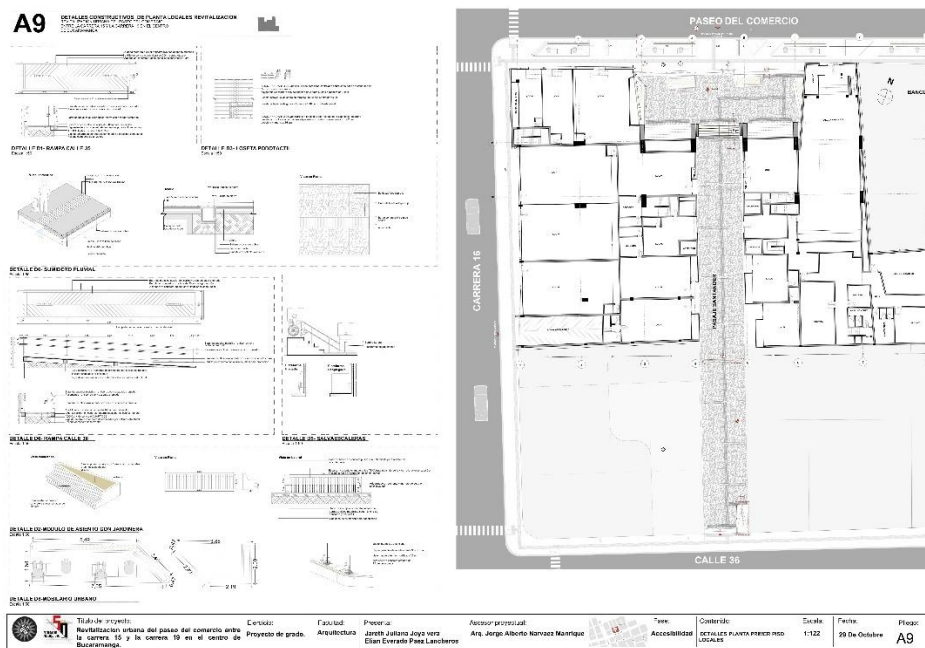




Figura 51. Planta tipo 2 propuesta accesibilidad.

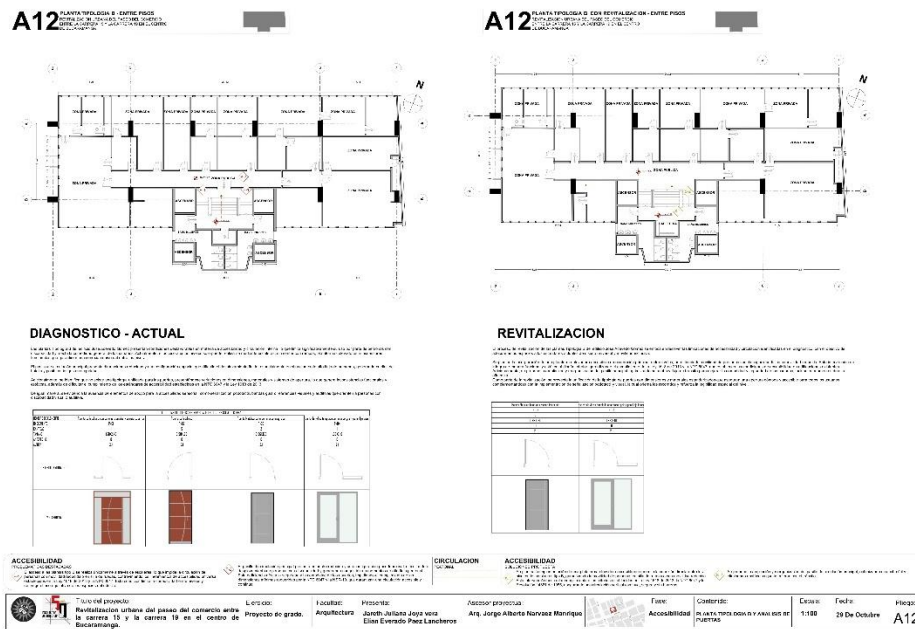
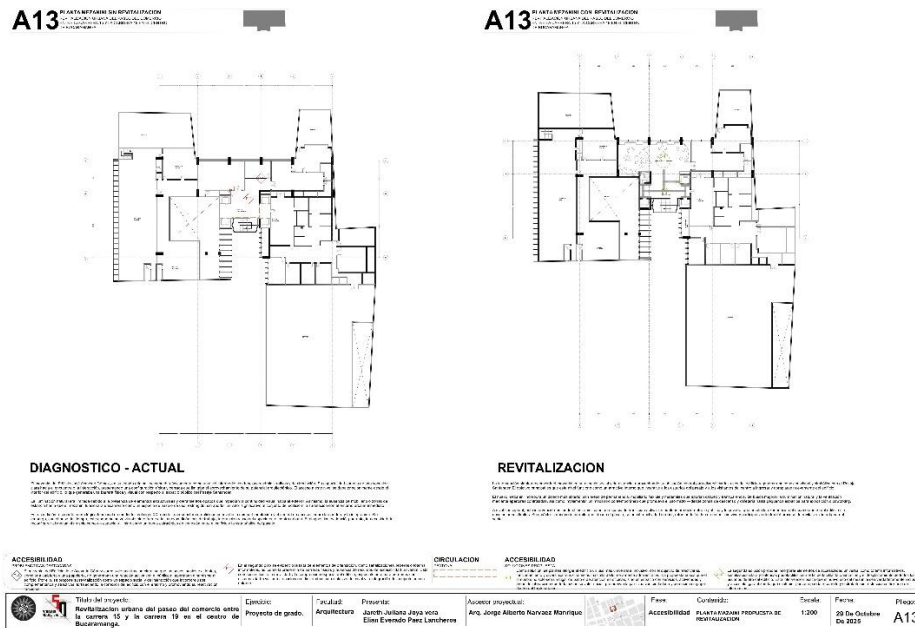


Figura 52. Planta Mezanini propuesta.







## 7. Conclusiones

El presente trabajo se enmarca en la revitalización urbana, entendida como un proceso integral que articula acciones físicas, sociales, económicas, culturales y ambientales para optimizar la calidad y funcionalidad de sectores estratégicos de la ciudad. Bajo esta perspectiva, el Paseo del Comercio, en el centro de Bucaramanga, se presenta como un eje de alto valor histórico y comercial que, pese a no mostrar un deterioro estructural severo, evidencia transformaciones negativas derivadas del uso inadecuado del espacio público y la fragmentación de sus recorridos peatonales.

El diagnóstico integral realizado permitió identificar que, entre las distintas tipologías de intervención urbana, la revitalización física–arquitectónica constituye la modalidad más pertinente para el sector. Esta decisión se fundamenta en que la mejora del soporte físico del espacio construido es condición previa para potenciar acciones de revitalización económica, social y cultural.

La propuesta, centrada en el Edificio José Acevedo Gómez, plantea intervenciones en accesibilidad, bioclimática y materialidad, con el objetivo de optimizar su funcionalidad, confort y coherencia estética, a la vez que fortalecer su papel como nodo articulador entre el Pasaje Santander y la red de pasajes Cadena, Aurelio Mutis y Centro Plaza. Estas acciones buscan restituir la continuidad del corredor peatonal, fomentar la actividad comercial y revitalizar la vida urbana del sector.

Asimismo, el desarrollo de una metodología replicable, derivada de este ejercicio, constituye un aporte técnico y académico que puede servir de guía para futuras intervenciones en otros inmuebles estratégicos del Paseo del Comercio. Con ello, el proyecto no solo atiende las

necesidades específicas del caso de estudio, sino que propone un modelo de actuación adaptable y sostenible, reafirmando el papel de la revitalización urbana como herramienta de cohesión, competitividad y preservación patrimonial.

### Referencias

- DOCOMOMO International. (2018). *Proceedings of the 15th International DOCOMOMO Conference: Modern heritage and the challenges of urban conservation*. Ljubljana: DOCOMOMO International.
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.
- Givoni, B. (1998). *Climate considerations in building and urban design*. John Wiley & Sons.
- Carta de Venecia*. (1964). *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia)*. ICOMOS.  
[https://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)
- Lynch, K. (1960). *The image of the city*. MIT Press.
- Olgyay, V. (1963). *Design with climate: Bioclimatic approach to architectural regionalism*. Princeton University Press.
- ONU-Hábitat. (2023). *Espacios públicos y sostenibilidad urbana: Lineamientos para la revitalización inclusiva*. ONU-Hábitat.
- Sykes, O. (2014). *Planning for sustainable urban regeneration: Theory and practice*. Routledge.

## Apéndices

**Apéndice A.** *Memorias de Propuesta y análisis de revitalización.*

**Apéndice B.** *Planta análisis urbano.*

**Apéndice C.** *Planta primero piso con análisis accesibilidad.*

**Apéndice D.** *Planta primer piso detalles constructivos.*

**Apéndice E.** *Planta segundo piso con análisis de accesibilidad y detalles constructivos.*

**Apéndice F.** *Planta mezanine con análisis de accesibilidad y propuesta.*

**Apéndice G.** *Planta tipológica a con análisis de accesibilidad y materialidad.*

**Apéndice H.** *Planta tipológica b con análisis de accesibilidad y materialidad.*

**Apéndice I.** *Fachadas Frontal sin propuesta Bioclimática*

**Apéndice J.** *Fachadas Frontal con propuesta Bioclimática*

**Apéndice K.** *Fachada Lateral*

**Apéndice L.** *Cortes longitudinales con análisis bioclimático y propuesta*

**Apéndice M.** *Lamina de renders.*

Consulte archivos en fuente externa

