

**Propuesta de diseño de un Pasaje Comercial para Ocaña Norte de Santander en el Sector
del Centro**

Daniel Fernando Guerrero Rodríguez y Juan Pablo Barrera Herrera.

Trabajo de grado para optar el título de Arquitecto

Director

Edwin Ríos Vargas

Especialista en Proyectos de la Construcción

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Arquitectura e Ingeniería

Facultad de Arquitectura

2022

Dedicatoria

Juan Pablo Barrera Herrera: dedico este triunfo primeramente a Dios, por darme salud y fuerzas para sacar este proyecto adelante, seguido a esto quiero dedicar este logro a mis padres Robinson Barrera Lobo y Astrid Dolores Herrera Angarita, quienes se esforzaron mucho para brindarme esta oportunidad desde el primer día, por apoyarme y darme ánimos para hacer cada día mejor este proyecto y a mi hermana por su apoyo incondicional y su acompañamiento para alcanzar este gran logro.

A mi compañero Daniel Fernando Guerrero, que vino trabajando arduamente conmigo a lo largo de la carrera, lo que se ve reflejado en este proyecto, y finalmente a todos los profesores que influyeron directa o indirectamente en el desarrollo de mi carrera.

Daniel Fernando Guerrero Rodriguez: a Dios principal mente por darnos la sabiduría, entrega, dedicación y fuerza para culminar esta etapa académica.

A mi familia , Robinson Fernando Guerrero Salazar, Hersilia Rodriguez Rodriguez, Maria Jose Guerrero Rodriguez, Ashley Saray arias Galeano a todos ellos gracias por su amor, trabajo, sacrificio y por su apoyo incondicional, gracias a todos ustedes hemos podido llegar a este punto y convertirnos en lo que somos hoy en dia, ha sido un orgullo y privilegio ser parte de esta gran familia.

A mi compañero Juan Pablo Barrera Herrera por creen en nosotros y demostrar la calidad, esfuerzo y dedicación en cada uno de los trabajos realizados durante este arduo proceso.

Agradecimientos

Juan Pablo Barrera Herrera: este proyecto es el resultado del esfuerzo y la dedicación de quienes conformamos este equipo de trabajo, quienes a lo largo de la carrera nos entendimos muy bien trabajando desde sexto semestre, demostrando cada uno sus capacidades y fortalezas que nos complementaban, queremos agradecer a nuestros padres por brindarnos todo su apoyo en nuestra formación y fomentarnos el respeto y amor por lo que hacemos, agradecemos a todas las personas que creyeron en nosotros y que nos aportaron una voz de aliento para seguir adelante, especialmente al arquitecto Edwin Ríos por su apoyo profesional en el desarrollo técnico del proyecto y sus sugerencias para lograr un mejor alcance.

Daniel Fernando Guerrero Rodríguez: el presente proyecto de grado agradezco a Dios por ser mi guía y acompañarme en el transcurso de mi vida, brindándome constancia y sabiduría para culminar con éxito mis metas propuestas en este proceso académico.

A mis padres por ser mi pilar fundamental, por creer en mi trabajo y por haberme apoyado incondicionalmente, pese a las adversidades.

Agradezco a mi director de tesis Arq. Edwin Ríos Vargas quien con su experiencia, conocimiento y motivación nos orientó en la investigación, en el desarrollo técnico y propuesta arquitectónica, por sus consejos, enseñanzas durante este proceso logrando así un mayor alcance en cada parte y propuesta que conforma este pasaje comercial.

Contenido

Introducción.....	21
1. Propuesta de diseño de un Pasaje Comercial para Ocaña Norte de Santander en el Sector del Centro	24
1.1 Planteamiento del problema	24
1.2 Justificación.....	25
1.3 Objetivos	26
1.3.1 Objetivo general	26
1.3.2 Objetivos específicos.....	26
2. Marco referencial	27
2.1 Marco teórico.....	27
2.1.1 Arquitectura contemporánea	27
2.1.2 Arquitectura contemporánea en contextos históricos	27
2.1.3 Referentes	31
2.1.3.1 Tadeo Ando 1941.	31
2.1.3.2 Jorn Utzon 1918-2008.	32
3. Contexto de los centros comerciales	33
3.1 Definición de los centros comerciales	33
3.2 Clasificación y ventajas de los centros comerciales en Colombia según la ACECOLOMBIA	34
3.2.1 Clasificación	34
3.2.2 Ventajas	34
3.3 Estadísticas de centros comerciales en Colombia	35

4. Contexto de los pasajes comerciales	38
4.1 Definición de los pasajes comerciales	38
4.2 Contexto histórico de los pasajes comerciales en Colombia	38
4.2.1 Historia de los pasajes comerciales en Bogotá	38
4.3 Funcionalidad de los pasajes comerciales.....	39
4.3.1 Factores relevantes para un funcionamiento de un pasaje comercial.....	39
4.3.2 Análisis tipológico funcional comercial	41
4.3.2.1 Análisis tipológico del comercio-tipologías formales.	41
4.3.2.2 Análisis tipológico del comercio- tipos de cubierta en vidrio.	42
4.3.2.3 Análisis tipológico del comercio- Cortes longitudinales.	44
4.3.2.3 Análisis tipológico del comercio- Cortes transversales.....	44
4.3.2.4 Análisis tipológico del comercio- Tipos de espacios.	45
4.3.2.5 Análisis tipológico del comercio- Tipo de emplazamientos.....	46
4.3.2.6 Análisis tipológico del comercio- tipos de vitrinas.	46
4.3.3 Modelos urbanos con base a pasajes comerciales.....	48
5. Contexto urbano del municipio de Ocaña Norte de Santander	50
5.1 Ubicación	50
5.2 Historia y cultura	51
6. Análisis normativo	53
6.1 Clasificación del comercio en Ocaña-Norte de Santander.....	54
6.2 Ocupación comercial según la NTC 1700	55
6.3 Ocupación comercial en el sector.....	56
6.3.1 Manzana 0083	56

6.3.2 Mazana 0084	57
6.3.3 Manzana 0092	58
6.3.4 Manzana 0091	59
6.4 Predios a intervenir en el sector del centro del municipio	61
6.4.1 Identificación de los predios	61
6.4.2 Tabla de datos de los predios a intervenir en el sector del centro.....	62
6.5 Normativa PBOT	63
6.5.1 Áreas y frentes mínimos en sistemas de unidades prediales	63
6.5.2 Alturas y aislamientos	64
6.5.3 Edificabilidad	65
6.5.4 Patios	66
6.5.5 Andenes y senderos peatonales	66
Estacionamientos	68
6.6 Aplicación de normativa	69
6.6.1 Mapa de aplicación de normativa en el sector	69
6.7 Índices de ocupación y construcción	70
7. Análisis físico-espacial de Ocaña Norte de Santander	70
7.1 Clima	70
7.1.1 Solsticio de verano	71
7.1.2 Solsticio de invierno	74
7.1.3 Ejercicio proyectual (ALERO)	77
7.2 Relieve	78
7.3 Tipos de árboles	80

7.3.1	Árbol Orejero	80
7.3.2	Árbol Ficus	81
7.3.3	Árbol Gallinero	82
7.3.4	Árbol Cañahuate o Guayacan	83
7.3.5	Identificación de zonas verdes en el predio	83
7.4	Hidrografía	84
7.5	Pisos térmicos.....	85
7.6	Vientos	85
8.	Análisis urbano del municipio	87
8.1	Convenciones del municipio de Ocaña - Valoración patrimonial	87
8.2	Referentes históricos del municipio.....	88
8.3	Análisis urbano del sector del centro	92
8.3.1	Convenciones del sector del centro	92
8.3.2	Hitos y nodos presentes en el sector del centro	93
8.3.3	Edificaciones con Carácter Histórico o Patrimonial presentes en el Sector	94
8.3.4	Análisis de estados de fachadas en el sector del centro.....	96
8.3.5	Análisis de alturas en el sector del centro.....	97
8.3.6	Análisis de usos en el sector del centro por manzanas	98
8.3.6.1	Manzana 0083.	98
8.3.6.1.1	Registro fotográfico de la manzana 0083	100
8.3.6.2	Manzana 0084.	101
8.3.6.2.1	Registro fotográfico de la manzana 0084.	102
8.3.6.3	Manzana 0092.	103

8.3.6.3.1 Registro fotográfico de la manzana 0092.	104
8.3.6.4 Manzana 0091.	105
8.3.6.4.1 Registro fotográfico de la manzana 0091.	106
8.4 Flujo vehicular	107
8.5 Flujo peatonal	108
9. Tipologías de pasajes comerciales	109
9.1 Internacionales.....	109
9.1.1 Galerie Vivienne	109
9.1.2 Galería Vittorio Emanuele	110
9.1.2.1 Ubicación	110
9.1.2.2 Criterio de diseño de la galería Vittorio Emanuele	110
9.1.2.3 Características del techo.	110
9.1.2.4 Sistema constructivo.....	111
9.2 Nacionales 113	
9.2.1 Pasaje Hernández	113
9.2.2 Pasaje Rivas	114
10. Marco conceptual	116
10.1 Centro comercial.....	116
10.2 Comercio	116
10.3 Arquitectura bioclimática	117
11. Marco legal	118
11.1 Ley 675 del 2001, de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal	118

11.2 NTC 1700 del 1982 - Higiene y seguridad, medida de seguridad en edificaciones-Medios de evacuación	120
12. Definiciones y clasificación	121
12.1 Definiciones.....	121
12.1.1 Área bruta de piso.....	121
12.1.2 Área neta.....	121
12.1.3 Vía pública	121
12.1.4 Nivel de calle	121
12.1.5 Escalera exterior.....	122
12.1.6 Escalera interior.....	122
12.1.7 Rampa	122
12.1.8 Escalera de incendio	122
12.1.9 Resistencia al fuego	125
12.2 Clasificación de la ocupación comercial.....	125
12.2.1 Ocupación mixta.....	127
13. NSR-10 Título J - Requisitos de protección contra Incendios en edificaciones	128
13.1 Capítulo J.1 Generalidades.....	128
13.1.1 — PROPÓSITO Y ALCANCE	128
14. NSR-10 Título K - requisitos complementarios	129
14.1 Capítulo K.1 Generalidades, propósito y alcance.....	129
14.1.1 Generalidades	129
14.1.1.1 Propósito del Título K	129
14.1.1.2 Alcance del Titulo K.....	129

15. Metodología 131

16. Resultados..... 132

17. Conclusiones 138

Referencias 139

Lista de tablas

Tabla 1. <i>Análisis de cubierta en vidrio</i>	42
Tabla 2. <i>Análisis tipológico tipo de vitrinas</i>	46
Tabla 3. <i>Identificación de usos y área de los predios a intervenir</i>	62
Tabla 4. <i>Índices de Ocupación y Construcción en el sector del centro</i>	70
Tabla 5. <i>Metodología</i>	131
Tabla 6. <i>Resultados de Usos del sector del Centro</i>	132
Tabla 7. <i>Resultados de Análisis de alturas en el sector del Centro</i>	132
Tabla 8. <i>Resultados de Análisis de estado de fachadas en el sector del Centro</i>	133
Tabla 9. <i>Área a intervenir en el sector del centro</i>	133
Tabla 10. <i>Cuadro de Áreas según porcentajes de zonas comerciales</i>	134
Tabla 11. <i>Programa Arquitectónico para Pasaje Comercial</i>	134
Tabla 12. <i>Cuadro de Áreas según los m2 requerido por personas en una edificación Comercial</i>	137

Lista de figuras

Figura 1. <i>Ilustración del ciclo imagen-cultura-identidad</i>	28
Figura 2. <i>Orden de los principios teóricos en arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales</i>	29
Figura 3. <i>Arquitecto Tadao Ando</i>	31
Figura 4. <i>Arquitecto Jorn Utzon</i>	32
Figura 5. <i>Presencia de la industria comercial en Colombia</i>	35
Figura 6. <i>Cantidad Acumulada de Centros Comerciales</i>	35
Figura 7. <i>Apertura de Centros comerciales 2019</i>	36
Figura 8. <i>Cifras de la Industria</i>	36
Figura 9. <i>Densidad N° de Centros comerciales por ciudad</i>	37
Figura 10. <i>Densidad N° de locales por cada 100hb</i>	37
Figura 11. <i>Tipos de soluciones para Pasajes Comerciales</i>	40
Figura 12. <i>Tipologías formales</i>	41
Figura 13. <i>Análisis cortes longitudinales</i>	44
Figura 14. <i>Análisis cortes transversales</i>	44
Figura 15. <i>Análisis tipos de Espacios</i>	45
Figura 16. <i>Análisis tipo de emplazamientos</i>	46
Figura 17. <i>Desarrollo urbano de la ciudad Montreal</i>	48
Figura 18. <i>Desarrollo urbano de la ciudad Concepción</i>	49
Figura 21. <i>Mapa Municipio de Ocaña</i>	50
Figura 19. <i>Mapa de Colombia</i>	50
Figura 20. <i>Mapa departamento Norte de Santander</i>	50

Figura 22. <i>Sector del Centro (Casco Histórico)</i>	51
Figura 23. <i>Registro fotográfico antiguo de Ocaña-Norte de Santander</i>	51
Figura 24. <i>Mapa normativo de zonas de actividad del municipio de Ocaña</i>	53
Figura 25. <i>Leyendas del mapa normativo del municipio de Ocaña</i>	54
Figura 26. <i>Ocupación comercial</i>	55
Figura 27. <i>Análisis de la Manzana 0083</i>	56
Figura 28. <i>Análisis de la Manzana 0084</i>	57
Figura 29. <i>Análisis de la Manzana 0092</i>	58
Figura 30. <i>Análisis de la Manzana 0091</i>	59
Figura 31. <i>Clasificación de m² de ABL por cada 100 Hbl</i>	60
Figura 32. <i>Predios a intervenir en el sector del Centro del Municipio</i> 8	61
Figura 33. <i>Áreas y frentes mínimos</i>	63
Figura 34. <i>Alturas y Aislamientos en el sector del centro</i>	64
Figura 35. <i>Edificabilidad en el sector del centro</i>	65
Figura 36. <i>Patios en el sector del centro</i>	66
Figura 37. <i>Andenes y senderos peatonales en el sector del centro</i>	66
Figura 38. <i>Estacionamientos en el sector del centro</i>	68
Figura 39. <i>Aplicación de normativa</i>	69
Figura 40. <i>Fachada Sur -Carta estereográfica</i>	71
Figura 41. <i>Fachada Este-Carta estereográfica</i>	72
Figura 42. <i>Fachada Oeste- Carta estereográfica</i>	73
Figura 43. <i>Fachada Sur- Carta estereográfica</i>	73
Figura 44. <i>Fachada Norte-Carta estereográfica</i>	74

Figura 45. <i>Fachada Este-Carta estereográfica</i>	75
Figura 46. <i>Fachada Norte-Carta estereográfica</i>	76
Figura 47. <i>Fachada Oeste-Carta estereográfica</i>	76
Figura 48. <i>Alero (solución)</i>	77
Figura 49. <i>Perfiles</i>	78
Figura 50. <i>Sección calle 8</i>	79
Figura 51. <i>Sección carrera 12</i>	79
Figura 52. <i>Palo Orejero</i>	80
Figura 53. <i>Palo ficus</i>	81
Figura 54. <i>Palo gallinero</i>	82
Figura 55. <i>Palo Guayacán</i>	83
Figura 56. <i>Zonas verdes identificadas en el predio</i>	84
Figura 57. <i>Rosa de los vientos Ocaña- Norte de Santander</i>	85
Figura 58. <i>Velocidad de los vientos Ocaña- Norte de Santander</i>	86
Figura 59. <i>Mapa normativo del Municipio de Ocaña</i>	87
Figura 60. <i>Complejo histórico de la gran convención</i>	88
Figura 61. <i>La botica de los pobres</i>	88
Figura 62. <i>Institución educativa José Eusebio Caro</i>	89
Figura 63. <i>Museo Antón García de Bonilla</i>	89
Figura 64. <i>Palacio de Justicia</i>	89
Figura 65. <i>Catedral Santa Ana</i>	90
Figura 66. <i>Monasterio dominical de Santa Rita</i>	90
Figura 67. <i>Casas antiguas del municipio de Ocaña</i>	91

Figura 69. <i>Hitos y Nodos</i>	94
Figura 70. <i>Edificaciones históricas y patrimoniales en el sector del centro</i>	95
Figura 71. <i>Estado de las fachadas del Sector del Centro</i>	96
Figura 72. <i>Estado de las edificaciones del Sector del Centro</i>	97
Figura 73. <i>Análisis de usos de la manzana 0083</i>	99
Figura 74. <i>Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0083100</i>	
Figura 75. <i>Análisis de usos de la manzana 0084</i>	101
Figura 76. <i>Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0084102</i>	
102	
Figura 77. <i>Análisis de usos de la manzana 0092</i>	103
Figura 78. <i>Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0092104</i>	
Figura 79. <i>Análisis de usos de la manzana 0091</i>	105
Figura 80. <i>Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0091106</i>	
Figura 81. <i>Análisis del flujo vehicular en el sector del centro</i>	107
Figura 82. <i>Análisis del flujo peatonal en el sector del centro</i>	108
Figura 83. <i>Pasillo de la Galería Vivienne</i>	109
Figura 84. <i>Fachada de la Galería Vivienne</i>	109
Figura 85. <i>Interior de la Galería Vittorio Emanuele</i>	111
Figura 86. <i>Interior de la Galería Vittorio Emanuele</i>	112
Figura 87. <i>Domo de la Galería Vittorio Emanuele</i>	112
Figura 88. <i>Contexto urbano del Pasaje Hernández</i>	113
Figura 90. <i>Interior del Pasaje Hernández</i>	113
Figura 89. <i>Interior del Pasaje Hernández</i>	113

Figura 91. <i>Contexto urbano del Pasaje Rivas</i>	114
Figura 92. <i>Ubicación del Pasaje Rivas en la estructura urbana de Bogotá</i>	115
Figura 93. <i>Ubicación del Pasaje Rivas y el Pasaje Hernández en la estructura urbana de Bogotá</i>	115
Figura 94. <i>Escalera al exterior por sus tres lados</i>	123
Figura 95. <i>Escalera exterior por lado de fachada principal</i>	123
Figura 96. <i>Escalera interior con ventanas hacia fachada principal</i>	124
Figura 97. <i>Cuatro tipos de cajas de escaleras de incendio presurizadas</i>	124
Figura 98. <i>Ocupación mercantil con entrepiso abierto a nivel de calle</i>	126
Figura 99. <i>Ocupación mercantil con entrepiso cerrado a nivel de calle</i>	127
Figura 100. <i>Gráfica Resultados de Usos del sector del Centro</i>	132
Figura 101. <i>Resultados de Análisis de alturas en el sector del Centro</i>	133
Figura 102. <i>Resultados de Análisis de estado de fachadas en el sector del Centro</i>	133

Lista de apéndices

Apéndice A. <i>Planta general de Cubierta</i>	142
Apéndice B. <i>Planta Cubierta Fase 1</i>	143
Apéndice C. <i>Planta de Cubierta Fase 2</i>	144
Apéndice D. <i>Planta de Cubierta Fase</i>	145
Apéndice E. <i>Planta General de Parqueadero</i>	146
Apéndice F. <i>Planta de Parqueadero Fase 1</i>	147
Apéndice G. <i>Planta de Parqueadero Fase 2</i>	148
Apéndice H. <i>Planta General Zona Comercial Fase 2 y Fase 3</i>	149
Apéndice I. <i>Planta Zona Comercial Fase 2</i>	150
Apéndice J. <i>Planta Comercial Fase 3</i>	151
Apéndice K. <i>Planta General de Comercio Fase 1, Fase 2, Fase 3</i>	152
Apéndice L. <i>Planta de Comercio Fase 1</i>	153
Apéndice M. <i>Planta de Comercio Fase 2</i>	154
Apéndice N. <i>Planta de Comercio Fase 3</i>	155
Apéndice Ñ. <i>Planta General de Comercio y Restaurantes</i>	156
Apéndice O. <i>Planta de Comercio Fase 1</i>	157
Apéndice P. <i>Planta de Restaurantes Fase 2</i>	158
Apéndice Q. <i>Planta de Comercio Fase 3</i>	159
Apéndice R. <i>Planta General de Cimentación</i>	160
Apéndice S. <i>Corte, Fachada</i>	161

Resumen

Los pasajes comerciales son vías (o plazas) de comunicación entre calles, completamente cubiertas y abiertas solo al tráfico peatonal en las que se reúnen diversos establecimientos comerciales, permitiendo acortar las distancias, mejorando la imagen de la zona y creando un sistema comercial variado. Los centros comerciales según la ACECOLOMBIA (Asociación de Centros Comerciales en Colombia) se definen según su ABL (Área Bruta Local comercial), donde las Galerías o Pasajes comerciales tienen un rango de 5.000 m² a 20.000 m², área que será usada específicamente en los locales o zonas comerciales. Con base en este orden de ideas se delimita la zona de estudio, ubicada en una zona de transición del casco histórico con la zona de comercio del municipio, en la cual se llevará a cabo el análisis urbano, donde se estudiará los usos actuales de cada predio, el estado de las fachadas y las alturas de las edificaciones del área delimitada, dando como resultado la definición de las edificaciones que nos ayudan a ser un conector urbano y la definición de los predios a intervenir para la implantación del Pasaje Comercial, creando un eje unificador de la estructura urbana que ayudara a la recuperación del espacio público. Teniendo estos resultados se analizaron las tipologías funcionales y compositivas de los referentes tipológicos, obteniendo datos formales, tipos de cubiertas en vidrio, tipos de espacios, tipos de emplazamiento y tipos de vitrinas, que se utilizan en los Pasajes Comerciales, los cuales nos ayudaran a potencializar la implementación de la arquitectura contemporánea en contextos históricos, la cual nos habla de “La integración arquitectónica por medio del modelo contemporáneo implica un proceso de apercibimiento contextual, cuya esencia radica en la armonización e indagación de la propuesta creativa, que pretende enlazar y mediar dentro de una serie de propuestas previas que han pretendido lo contrario”, (Vázquez-Piombo, 2016, p. 12).

Palabras Clave: comercio, urbanismo, ABL, autenticidad, contexto, unificador

Abstract

The commercial passages are roads (or squares) of communication between streets, completely covered and open only to the pedestrian traffic in which diverse commercial establishments meet, allowing to shorten the distances, improving the image of the area and creating a varied commercial system. The shopping centers according to the ACECOLOMBIA (Association of Commercial Centers in Colombia) are defined according to their ABL (Area Brut Loca Litaria), where the Galleries or Commercial Passages range from 5,000 m² to 20,000 m², area to be used specifically in the premises or commercial areas. Based on this order of ideas, the study area is delimited, located in a zone of transition of the historic center with the area of commerce of the municipality, in which the urban analysis will be carried out, where the current uses of each property will be studied, the state of the facades and the heights of the buildings of the delimited area, resulting in the definition of the buildings that help us to be an urban connector and the definition of the premises to intervene for the implantation of the Commercial Passage, creating a unifying axis of the urban structure that will help the recovery of public space. Having these results, the functional and compositional typologies of the typological referents were analyzed, obtaining formal data, types of glass roofs, types of spaces, types of location and types of showcases, which are used in commercial passages, which will help us to enhance the implementation of contemporary architecture in historical contexts, which speaks to us of "Architectural integration through the contemporary model implies a process of contextual warning, whose essence lies in the harmonization and investigation of the creative proposal, which seeks to link and mediate within a series of previous proposals that have sought the contrary", according (Vázquez-Piombo, 2016, p. 12)

Keywords: commerce, urbanism, ABL, authenticity, context, unifier

Glosario

Área Bruta Locataria (ABL): equivalente a la suma de todas las áreas disponibles para arrendamiento (Parque Arauco).

Centro comercial regional: centro comercial con un ABL mayor a 20.000 m² (Parque Arauco).

Centro comercial vecinal: centro comercial con un ABL entre 6.000 y 20.000 m² (Parque Arauco).

Ocupación: ABL pagando arriendo dividido por ABL total. (Parque Arauco).

Urbanismo: conjunto de conocimientos relacionados con la planificación y desarrollo de las ciudades, organización u ordenación de los edificios y espacios de una ciudad, concentración y distribución de la población en ciudades. (RAE).

Tránsito: ir o pasar de un punto a otro por vías o parajes públicos (RAE).

Introducción

En las primeras fases de desarrollo de la humanidad hace aproximadamente 4000 años A.C, el hombre para poder satisfacer sus necesidades vitales debía consumir todos sus esfuerzos y así conseguir el alimento, herramientas y espacios con el fin de protegerse de la intemperie y salvaguardarse de los peligros del exterior. Con el paso del tiempo fueron apareciendo los núcleos familiares, creando nuevas necesidades para la satisfacción humana como lo fue la alimentación, la vestimenta y la vivienda, y es en ese momento cuando diferentes pueblos empezaron a dominar diferentes sectores de la economía, algunos se especializaron en el sector primario como la agricultura, la ganadería y la pesca, y otros en el sector secundario que se encargaba de la transformación de las materias primas, como por ejemplo las artesanías. Por ende, el hombre de manera consistente e inconsistente ha buscado formas para obtener todos los recursos que le permitan satisfacer y cumplir en su totalidad las necesidades básicas y así mejorar su calidad de vida dándole paso al nacimiento de las primeras fases del comercio, como lo fue el intercambio de productos.

En la edad de piedra, exactamente en el Neolítico entre el 12000 A.C y el 5000 año A.C se desarrolló la primera forma de comercio a partir del intercambio de productos o también conocido como “trueque” que consistía en el intercambio de un objeto por otro, o también se podía llevar a cabo con el intercambio de un servicio por otro. El desarrollo de esta práctica fue lo que les permitió a los primeros asentamientos dar el siguiente paso y poder crecer hasta convertirse en poblados el hombre adopto por completo esta forma de comercio y se convirtió en un ser productivo, generando la expansión de esta actividad en diferentes ciudades y trayendo consigo el surgimiento de otros elementos como la propiedad privada, la riqueza y la aparición de la moneda por lo cual se emprendieron nuevas formas de pago.

El desarrollo de las actividades comerciales y el intercambio de productos hizo necesario el desarrollo de adaptaciones en el espacio público para poder concentrar aglomeraciones de personas y así concentrar la actividad del comercio en un solo lugar, y como resultado se obtendría un aumento del control de estas actividades, dándole paso a la creación de plazas que eran un espacio urbano público, amplio y descubierto que permitía el desarrollo de diferentes actividades como el comercio, actividades culturales y reuniones políticas, ya que con frecuencia estas plazas estaban ubicadas en un punto central y estratégico de las poblaciones.

El pasaje comercial o galería aparecen por primera vez en Madrid, en la monarquía de Isabel II. En 1893 fue levantado el pasaje de San Felipe, pionero en este nuevo modelo de relación social y comercial, conectaba dos puntos de una zona urbana, "Tenía una galería de 240 pies de longitud, pavimento de losas cuadradas y cubierta de cristales" (Barrero, 2014, pág. 34) Ofrecía un sin número de actividades diferentes al consumo, como un gabinete para la lectura del periódico.

Es en ese momento de la historia, en el que este modelo a base de hierro y cristal ubicado entre la calle de Bordadores y la de Hileras de la ciudad de Madrid empieza a multiplicarse alrededor de todo el mundo.

En Colombia, hacia finales del siglo XIX esta idea es materializada en el pasaje Hernández y el pasaje Rivas, años más tarde el pasaje Paul, Pasaje Gómez, Pasaje colonial, pasaje las Notarías y un sin número de pasajes que hoy podemos encontrar alrededor de toda la ciudad. El pasaje comercial se puede definir como:

"Los pasajes comerciales son vías (o plazas) completamente cubiertas y abiertas solo al tráfico peatonal en las que se reúnen diversos establecimientos comerciales, este tipo de espacios representa una oportunidad para vivir la ciudad durante todo el año, y de esta manera vitalizar el espacio público y la actividad comercial local." (Jerez, 2011, p.13).

Ahora bien, en Colombia los pasajes comerciales se han venido consolidando con el paso del tiempo como una fuente de desarrollo en las zonas urbanas, generadora de ingresos para la actividad económica del país. Son dinamizadores del sector de distribución más grande y del marketing experiencial ya que reúnen en un solo espacio diversos bienes y servicios. Su evolución no sólo se refiere al aspecto económico, sino también al aspecto arquitectónico y social. Son espacios creados para el desenvolvimiento social, así como, espacios de diversión y esparcimiento, incluyentes, accesibles, seguros y confortables (ACECOLOMBIA, 2016).

1. Propuesta de diseño de un Pasaje Comercial para Ocaña Norte de Santander en el Sector del Centro

Planteamiento del problema

Teniendo en cuenta el contexto histórico de los pasajes comerciales, se espera integrar este concepto a la ciudad de Ocaña Norte de Santander ya que es un municipio que basa su economía en la gastronomía, la agricultura y el turismo, el sector comercial está dispuesto informalmente en un solo punto de la ciudad, Está es una zona muy reducida, con poca capacidad de albergar grandes aglomeraciones de personas entre locales y visitantes de pueblos aledaños, se le debe sumar los vendedores ambulantes que se apoderan de los andenes y calles ocasionando caos vehicular que tiene como consecuencia una mala reacción o un gran desagrado de los habitantes.

Al ser Ocaña una ciudad antigua, las personas han adaptado las edificaciones para poder llevar a cabo la actividad comercial en el primer piso de sus viviendas, generado un contexto urbano mixto en el sector del centro, creando una discontinuidad urbana. Dando como resultado que con el paso del tiempo hayan aparecido edificaciones que rompan con el tipo de arquitectura que ha manejado el municipio históricamente, lo cual ha generado que pierda su identidad y autenticidad cultural en el casco histórico.

Gracias a las características nombradas anteriormente, se abre la posibilidad de plantear una nueva propuesta de diseño de un Pasaje Comercial en el Municipio de Ocaña Norte de Santander en el sector del Centro.

Justificación

Para dar solución a la problemática planteada, de una nueva propuesta de diseño de un Pasaje comercial en la ciudad de Ocaña, siguiendo las normativas existentes como la NSR-10 (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente 2010), NTC (Norma Técnica Colombiana).

La propuesta de diseño permitirá Proyectar un Pasaje Comercial en el municipio de Ocaña Norte de Santander, La ciudad está conformada por tres grandes sectores económicos: comercial, manufacturero y de servicios. El sector comercial representa la principal actividad económica con un total de 252 empresas, que participan con el 71% donde la cobertura principal es de nivel local, seguido del nivel regional. Se espera concentrar el comercio en una edificación arquitectónica cerca al casco histórico del municipio con una finalidad comercial que tiene un contexto privado-público. Una propuesta de diseño permitirá la generación de espacios interactivos tanto comerciales como de esparcimiento social. Se espera contribuir con el desarrollo de la actividad del comercio formal en el municipio. Buscando concentrar la actividad comercial dentro de la edificación que da respuesta a un previo análisis del contexto histórico, social y cultural del municipio, lo cual le genera nuevas perspectivas y soluciones dándole una evolución a la propuesta de diseño de un pasaje comercial en el municipio.; ya que posee un papel importante como elemento unificador de la estructura urbana y generador de un nuevo desarrollo urbanístico entre el Mercado Publico y la Zona Histórica del municipio. Combinando las ventas con estrategias de diseño orientadas al tránsito y ámbito público, complementando el entorno, ya que nos permite conectar peatonalmente el sector desde diferentes puntos.

Se espera contribuir con el desarrollo de la actividad del comercio formal, ayudando al fortalecimiento de la economía de Ocaña Norte de Santander. Gracias al cambio que generaría este

proyecto en el municipio de Ocaña, también sería beneficiada toda la provincia como también otros pueblos aledaños y ciudades cercanas del departamento del Cesar como lo son Aguachica y Rio de Oro que se les facilita acercarse al municipio dándoles una nueva oportunidad de poder adquirir productos de alta calidad y productos registrados.

Objetivos

1.1.1 Objetivo general

Diseñar un Pasaje comercial para Ocaña, Norte de Santander, en el sector del centro con la finalidad de generar espacios que permitan concentrar y organizar el comercio de la zona de transición ente el casco histórico y el mercado municipal, permitiendo desarrollar un elemento unificador de la urbana que permita ofrecer un mejor servicio para compra de bienes y productos.

1.1.2 Objetivos específicos

Identificar las principales características de un pasaje comercial con la finalidad de establecer los principios que pueden ser aplicados en el contexto del municipio de Ocaña.

Conocer las escalas de los pasajes comerciales para conocer el rango de coberturas y poder aplicar el tamaño determinado que pueda funcionar en el sector del Centro del municipio.

Determinar el área de influencia y poder realizar un análisis urbano para identificar los usos actuales potenciales, que permitan la implantación del eje peatonal para consolidar la integración entre el centro histórico y el mercado municipal o la zona de comercio.

Proponer un diseño de Pasaje Comercial implementando los criterios de la arquitectura contemporánea en contextos históricos para mantener la identidad y la autenticidad del municipio.

2. Marco referencial

2.1 Marco teórico

2.1.1 Arquitectura contemporánea

La arquitectura contemporánea, cuyas primeras manifestaciones aparecieron en varios centros durante la segunda mitad del siglo XIX, gracias a la Aparicio de nuevas técnicas de construcción y a los nuevos materiales como el hierro, el vidrio y el acero

Las nuevas técnicas de construcción y los elementos prefabricados permitieron la construcción de manera masiva y cambiar la cara de las ciudades industrializadas con edificios públicos, galerías, estaciones, bibliotecas, hospitales y mercados, se rompió con el paradigma de la clientela eclesiástica, aristocrática.

2.1.2 Arquitectura contemporánea en contextos históricos

La arquitectura contemporánea en la integración y la autenticidad: De acuerdo con Piombo (2016), “la integración en el campo de la arquitectura y el urbanismo se encuentra íntimamente ligada a la idea de autenticidad, un principio esencial a analizar para comprender y fundamentar la reflexión teórica donde se determinan las reglas”.

Figura 1. *Ilustración del ciclo imagen-cultura-identidad*

Adaptado de *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales* (Piombo, 2016, pág. 44)

Teniendo en cuenta estos factores es importante llevar a cabo un análisis del contexto urbano de Ocaña Norte de Santander, para poder conservar el carácter histórico de la población como los materiales, colores, texturas y así garantizar la autenticidad y una armonización del contexto urbano con el proyecto, en este orden de ideas se necesita tener en cuenta ciertos aspectos, como lo nombra Pablo Vázquez Piombo:

- La forma urbana definida por la trama y el parcelario.
- La relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
- La forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración.
- Las relaciones entre población o área urbana y su entorno, sea natural o creado por el hombre.
- Las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.

Cualquier amenaza a estos aspectos pondría en riesgo la autenticidad tanto de la población y del casco histórico, ya que de igual manera delimitara la integración al contexto urbano que ha desarrollado por años el municipio de Ocaña.

Por eso mismo Pablo Vázquez Piombo plantea unos principios teóricos para la creación de arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales:

Figura 2. Orden de los principios teóricos en arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales



Adaptado de Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales (Piombo, 2016, pág. 70)

1. Conocimiento de la historia: Implica la realidad histórica de la ciudad, analizada a partir del conocimiento de todo el cuerpo de acontecimientos del pasado; no solo se refiere a los inmuebles y a la ciudad sino a la realidad histórica de esta. Se pretende que la sociedad tenga un amplio conocimiento y entienda los procesos de cambio cultural para poder entender a la ciudad.
2. Observación del lugar: Es el proceso de análisis y comprensión de las características actuales del contexto o área de influencia directa; es parte de la guía para ejecutar el proceso creativo del modelo arquitectónico. Tiene como meta captar la realidad actual que trasmite el sitio y retomar la esencia vigente que influirá en la interpretación del contexto, para poder aplicarla después a la propuesta.

3. Indagación formal: Se refiere al análisis puntual de los diferentes modelos arquitectónicos que han aplicado dentro del contexto patrimonial, desde una perspectiva simbólica y material. Se entiende por forma no solo algo material y tangible, porque lo formal trasciende en las manifestaciones culturales intangibles; a esto se refiere lo relacionado con la estructura formal de la realidad social que un grupo tiene sobre un espacio construido.
4. Nuevas necesidades y manifestaciones contemporáneas: Involucra la respuesta a la adecuación de los factores de habitabilidad a los tiempos actuales, por medio de la integración de los nuevos elementos al proceso creativo contemporáneo. Para ello se necesita conocer, desarrollar y dominar las nuevas necesidades y manifestaciones tecnológicas actuales.

Según Pablo Vázquez Piombo “La integración arquitectónica por medio del modelo contemporáneo implica un proceso de apereamiento contextual, cuya esencia radica en la armonización e indagación de la propuesta creativa, que pretende enlazar y mediar dentro de una serie de propuestas previas que han pretendido lo contrario y, también menciona que, el enfoque contemporáneo debe desarrollar una fusión de las diferentes manifestaciones culturales para formular una nueva ideología, que aglomere las nuevas necesidades de la vida contemporánea y logre, como objetivo principal, una doble función integradora: su integración al contexto y la integración del mismo.” (Piombo, 2016, p. 114).

Se debe conocer y comprender el patrimonio cultural, social e histórico que conforman a Ocaña norte de Santander, para así poder llevar a cabo la integración del valor histórico dentro del área a intervenir, generándole nuevas perspectivas y soluciones dándole una evolución a la propuesta de diseño de un pasaje comercial en el municipio.

2.1.3 Referentes

2.1.3.1 Tadeo Ando 1941.

Figura 3. *Arquitecto Tadao Ando*



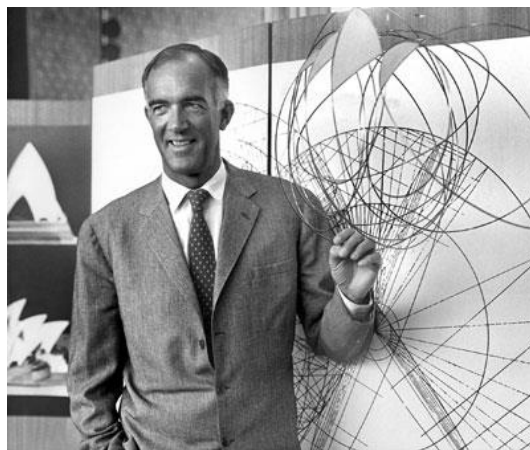
Tomado de diseño y arquitectura (Diseño y Arquitectura, 2011)

Tadao Ando (Osaka, 1941), uno de los más renombrados arquitectos de nuestro presente, premio Pritzker en 1995, cuyos edificios han dejado una indiscutible huella en la historia de la arquitectura contemporánea con obras que establecen un diálogo entre sus propias ideas y los requerimientos del entorno natural, las costumbres y los programas de necesidades de nuestras sociedades modernas. Su divisa es clara: la armonía entre naturaleza y arquitectura es innegociable, una suerte de imperativo espiritual. Un aspecto decisivo que caracteriza la originalidad y consistencia de las propuestas más conocidas de Ando desde mediados de los ochenta es su dimensión espiritual. La insistencia en la incorporación de la naturaleza dentro de las construcciones; en líneas generales, la propuesta de Ando guarda una estrecha relación con la arquitectura tradicional, la cultura y la historia japonesas, de donde extrae la simplicidad y la

pureza de lo nativo, de lo artesanal, al mismo tiempo que dialoga críticamente con el canon arquitectónico del movimiento moderno de Corbusier, Lloyd Wright, van der Rohe o Kahn, horizonte ciertamente irrenunciable para seguir experimentando con los límites de la materialidad y espacialidad de la cartografía geométrica del futuro. El estilo de Ando es, en otras palabras, una inflexión intercultural, donde se combina la geometría austera y las texturas materiales del funcionalismo europeo y norteamericano con los elementos arquitectónicos japoneses tradicionales, convirtiéndose por ello en uno de las caras visibles del regionalismo crítico y la búsqueda de un equilibrio dialogante entre las formas pasadas y presentes de nuestra cultura posmoderna.

2.1.3.2 Jorn Utzon 1918-2008.

Figura 4. *Arquitecto Jorn Utzon*



Tomado de catálogo.artium (*catálogo artium, s.f.*)

Jorn Utzon. Arquitecto danés nacido el 9 de abril de 1918, considerado uno de los mejores de su país. En sus obras muestra una tendencia hacia la arquitectura orgánica. Es conocido principalmente por haber realizado el proyecto de la Ópera de Sydney, y por ser el ganador del

Premio Pritzker en 2003. Utzon ha creado un estilo de edificios públicos con rasgos monumentales y de edificios de vivienda adaptados al entorno. Ha sabido integrar en sus proyectos la disciplina equilibrada propia de Erik Gunnar Asplund, la calidad de formas de Alvar Aalto y las estructuras naturales de Frank Lloyd Wright. Utzon siempre tiene en cuenta las características del lugar en que se emplazará el edificio antes de comenzar su diseño. En sus proyectos va más allá de la arquitectura, desarrollando formas que son consecuencia de un proceso de inspiración espiritual.

3. Contexto de los centros comerciales

3.1 Definición de los centros comerciales

Conforme con Linares Pulido (2014) “Los centros comerciales son lugares tanto cotidianos como controversiales en las ciudades contemporáneas. Cotidianos, al ser lugares recurrentes en la vida de los ciudadanos. Controversiales, porque representan la expansión suburbana, la globali” (p. 12).

El Centro comercial es una edificación arquitectónica centralizada con una finalidad comercial que tiene un contexto privado- publico, lo cual le permite contener una gran diversidad de espacios de confort para la recreación y consumo de los usuarios, así mismo poder generar un establecimiento que garantiza el éxito de su funcionamiento logrando la interacción del usuario con la edificación a través de diferentes actividades.

3.2 Clasificación y ventajas de los centros comerciales en Colombia según la ACECOLOMBIA

3.2.1 Clasificación

- Centro Comercial tipo “Grande”: Centro comercial desde 40.001 m² de GLA en adelante.
- Centro Comercial tipo “Mediano”: Centro comercial desde 20.001 m² de GLA en adelante.
- Centro Comercial tipo “Pequeño”: Centro comercial desde 5.001 hasta 20.001 m² de GLA en adelante.
- Galería Comercial: Galería Comercial urbana desde 5.000 m² de GLA fundamentada general mente en Supermercados.

3.2.2 Ventajas

- Permite acortar las distancias: las personas no tendrán que alejarse de sus viviendas, centros de trabajo o centros de estudios para tomar un café o ir de compras al mercado.
- Mejora la imagen de la zona: por el mismo formato del mall vecinal, se mejora la seguridad de la zona, la iluminación, el tránsito, y la calidad de vida de los habitantes.
- Mix comercial variado: los visitantes pueden encontrar desde cajeros automáticos, hasta locales de abarrotes; dentro de espacios ordenados (Lozada, s.f.).

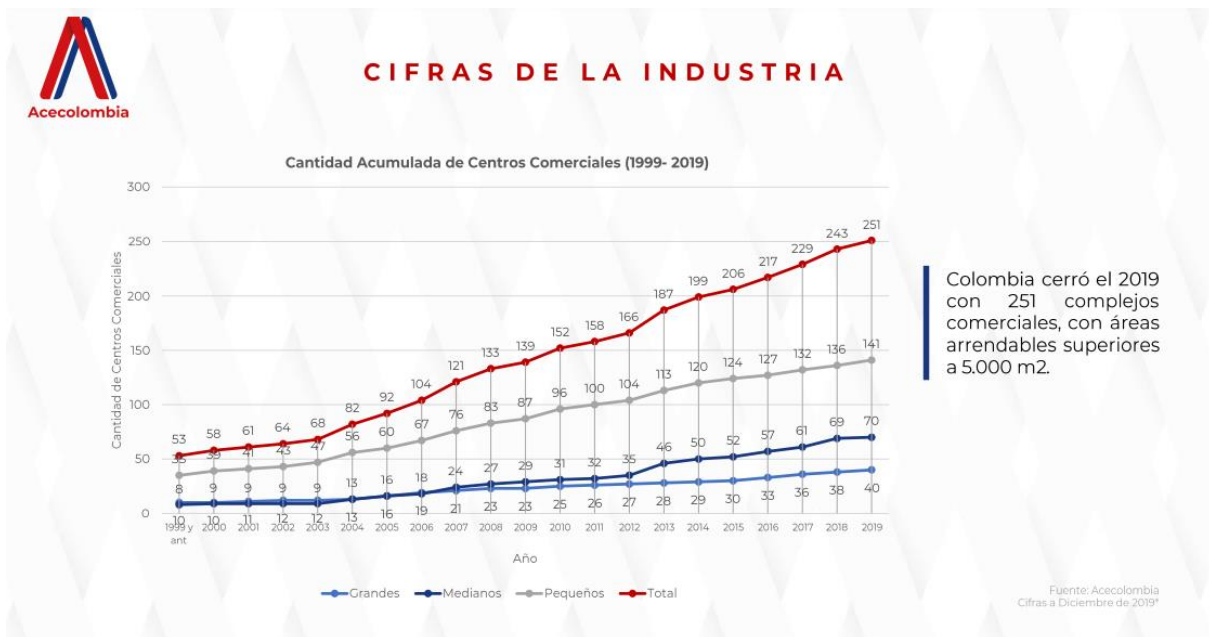
3.3 Estadísticas de centros comerciales en Colombia

Figura 5. Presencia de la industria comercial en Colombia



Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación de centros comerciales de Colombia, s.f.)

Figura 6. Cantidad Acumulada de Centros Comerciales



Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación Colombiana de Centros Comerciales, s.f.)

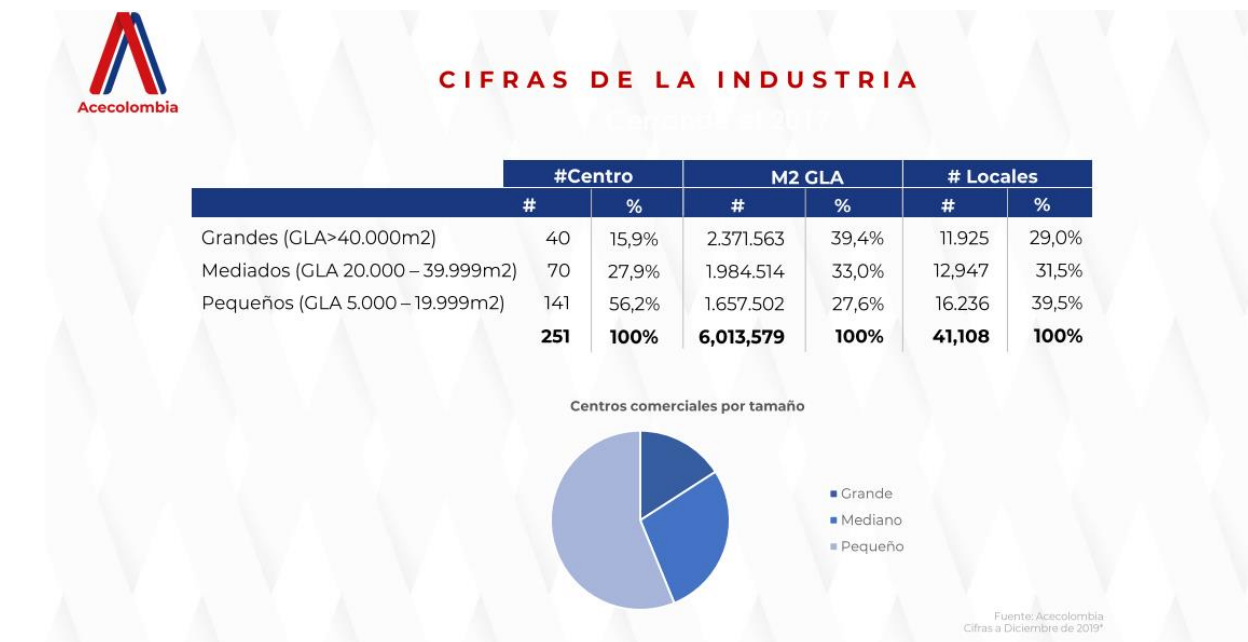
Figura 7. Apertura de Centros comerciales 2019



ASOCIACIÓN DE CENTROS COMERCIALES DE COLOMBIA

Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación Colombiana de Centros Comerciales, s.f.)

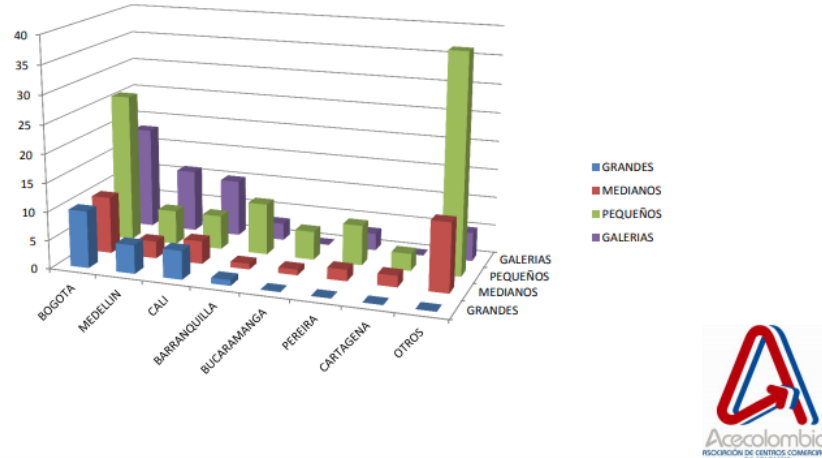
Figura 8. Cifras de la Industria



Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación Colombiana de Centros Comerciales, s.f.)

Figura 9. Densidad N° de Centros comerciales por ciudad

LA DENSIDAD
N° CC por ciudad

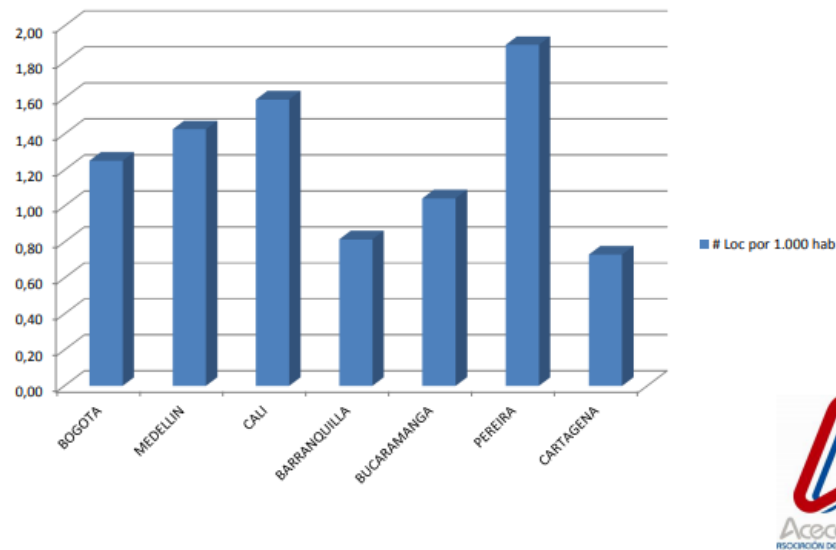


Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación Colombiana de Centros Comerciales, s.f.)

Figura 10. Densidad N° de locales por cada 100hb

LA DENSIDAD

Loc por 1.000 hab



Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación Colombiana de Centros Comerciales, s.f.)

Partiendo de estas cifras identificamos todo el movimiento económico y de la industria comercial en Colombia, dando como resultado el aporte al sector económico y comercial, teniendo en cuenta que la mayor parte de la industria, se desarrollan en las ciudades más grandes del país, generando Centros Comerciales de más de 40.001 m² de GLA en adelante.

4. Contexto de los pasajes comerciales

4.1 Definición de los pasajes comerciales

“Los pasajes comerciales son vías (o plazas) completamente cubiertas y abiertas solo al tráfico peatonal en las que se reúnen diversos establecimientos comerciales, este tipo de espacios representa una oportunidad para vivir la ciudad durante todo el año, y de esta manera vitalizar el espacio público y la actividad comercial local,” (Silva Jerez, 2011, p.13).

4.2 Contexto histórico de los pasajes comerciales en Colombia

4.2.1 *Historia de los pasajes comerciales en Bogotá*

El pasaje en Bogotá surge como una nueva propuesta urbana de organización del comercio bajo la iniciativa de los inversionistas privados, que buscaban ofrecer diversos productos a sus clientes bajo condiciones de la mayor comodidad. Allí no se ofertarían alimentos como en el mercado si no bienes no perecederos, por ejemplo, ropa y productos artesanales que el visitante podía adquirir una vía pública exclusivamente peatonal protegida contra adversidades climáticas. German Meja Pavoni incluye a los pasajes comerciales como uno de los signos urbanos introducidos a finales del siglo XIX en Bogotá, aunque permitieron darle a la ciudad un aspecto

mucho más moderno alejándola de su carácter colonial. Este tipo de edificaciones junto con las sedes bancarias, fueron los aportes arquitectónicos más importantes de la segunda mitad del siglo XIX y son el antecedente más claro de los actuales centros comerciales.

Los pasajes se desarrollaron como productos de la subdivisión de la propiedad inmueble en la ciudad y el movimiento comercial de fines del siglo XIX. La subdivisión de las manzanas para el desarrollo de nuevos espacios provocó por un lado que su uso fuera diverso entre vivienda, edificios gubernamentales, comerciales, hoteles y bancos.

Los pasajes objeto de estudio, hoy en día dan la sensación de estar separados especialmente. Sin embargo, durante las primeras décadas del siglo XX compartían un espacio de comunicación común. El pasaje Gómez y el pasaje Rivas tenían un contacto directo con la plaza y conformaban un canal de comunicación recíproco para el comercio que se ofrecía tanto en la plaza como en ambos pasajes, el pasaje Hernández también formaba parte de este circuito debido a su cercanía, ya que estos pasajes se encuentran en un radio de tan solo seis cuadras (Instituto Distrital Patrimonio Cultural, 201, p.13).

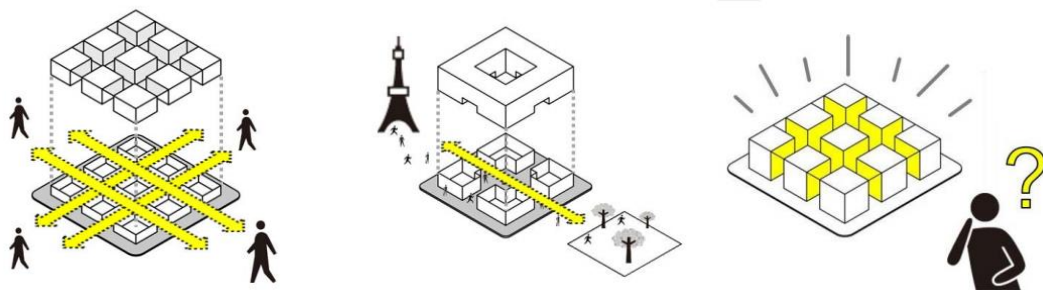
4.3 Funcionalidad de los pasajes comerciales

4.3.1 Factores relevantes para un funcionamiento de un pasaje comercial

- Buena conectividad: Establece una alternativa para el peatón, que permite conectar distintas vías, generando la integración del contexto y una mayor movilidad peatonal.
- Especialización programática: Permite que la galería adquiera su identidad propia y sea reconocible. Al crear galerías temáticas el usuario, en búsqueda de un producto específico, evita desplazamientos innecesarios.

- Espacios y programas de permanencia: Este tipo de espacios y programas como cafeterías y patios de comida generan una pausa dentro de las galerías, transformándolas en lugares de permanencia y no solo de circulación.
- Iluminación Cenital: Establece una mejor calidad y confort visual en ambientes interiores, generando una mayor permanencia de los usuarios de una galería. Además, es una herramienta a favor de la sostenibilidad y el ahorro energético.
- Vínculos de Elementos importantes: Un Pasaje Comercial que logre conectar distintos elementos importantes o hitos de la ciudad beneficia no solo a la galería en sí, sino que también a su contexto ya que de esta forma los potencia y revitaliza (Silva Jerez, 2011, p.13).

Figura 11. *Tipos de soluciones para Pasajes Comerciales*



Tomado de Revitalización del espacio público en el centro de Valdivia (Silva Jerez, 2011, p.13).

4.3.2 *Análisis tipológico funcional comercial*

4.3.2.1 **Análisis tipológico del comercio-tipologías formales.**

Figura 12. *Tipologías formales*

G. TIPOLOGIAS FORMALES	NINGUNA	1. FACHADA	2. FACHADA				3. FACHADA		
	1.	2.	3. RECTO	4. ANGULO RECTO	5. 1 ANGULO	6. 2 ANGULOS	7. 1 ANGULO	8. 2 ANGULOS	7.
A. FORMA RECATANGULAR									
B. FORMA IRREGULAR									
C. CONTACTO CON EL LADO MAS ANCHO									
D. FORMA DEL BLOQUE									

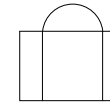
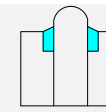
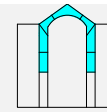
Adaptado del ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.2 Análisis tipológico del comercio- tipos de cubierta en vidrio.

Tabla 1. Análisis de cubierta en vidrio

K. CUBIERTA EN VIDRIO	Luz lateral	Luz punto superior	Luz central			Luz transversal	
	1. MURO	2. CUPULA COLGANTE	3. MURO	4. MURO	5. MURO	BOVEDA ARCO DE MEDIO PUTNO	ARCO OJIVAL BOVEDA
Planta cubierta							
A. Auto- Portante							
B. Sobre Planta							
C.							
D. Soporte Triangular							

**Suelta
sobre
Puntos
De
Apoyo
F.
Tensionada**



Adaptado de ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.3 Análisis tipológico del comercio- Cortes longitudinales.

Figura 13. Análisis cortes longitudinales

L. CORTE LONGITUDINAL	CUBIERTA EN VIDRIO		2. CUBIERTA EN VIDRIO		3. CUBIERTA EN VIDRIO		4. CUBIERTA EN VIDRIO	
	SIN CONST. EXT. DELANTE	CON CONST. EXT. DELANTE	CON ESPACIO CENTRAL	CONSTRUCCION EXTERIOR SIN ESPACIO CENTRAL	CON CONTRUCCION EXTERIOR CON CONTRUCCION AL MEDIO		CON CONSTRUCCION EXTERIOR CON 2 ESPACIOS CENTRALES	CON CONSTRUCCION EXTERIOR CON 3 ESPACIOS CENTRALES
A. ESP. DE PISO								
B.								
C.								
D.								

Adaptado de ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.3 Análisis tipológico del comercio- Cortes transversales.

Figura 14. Análisis cortes transversales

Q. CORTE TRANSVERSAL	1 PISO				2 PISOS			3 PISOS			4 PISOS		
	ESPACIO SIN LUZ CENTRAL	ALTURA DEL ESPACIO Y DEL EDIFICIO	EDIFICIO DE ALTURA MAXIMA AL FONDO	EDIFICIO DE ALTURA MAXIMA CONTINUA	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
A. ESPACIO CONTINUO CIRCULACION													
B. ESPACIO SIMPLE 2. NIV. CIRCULACION													
C. ESPACIO SIMPLE ESCALON INTERIOR SIN ARCO													
D. ESPACIO DOBLE ESCALONADO													

Adaptado de ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.4 Análisis tipológico del comercio- Tipos de espacios.

Figura 15. Análisis tipos de Espacios

R. ESPACIOS	1. ACCESOS	2. ACCESOS							3. ACCESOS	
	1.	2. RECTO PARALELO	3. RECTO PERPENAL	4. CODO	5. CODO DBLE	6. CODO DIAGONAL	7. ANGULO RECTO	8. DIAGONAL	9. EN Y	10. EN T
A. CALLE										
B. CALLE ESPACIO CENTRAL										
C. ESPACIO CENTRAL										
D. CALLE BLOQUE										

Adaptado de ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.5 Análisis tipológico del comercio- Tipo de emplazamientos

Figura 16. Análisis tipo de emplazamientos

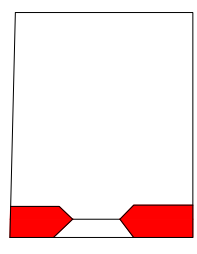
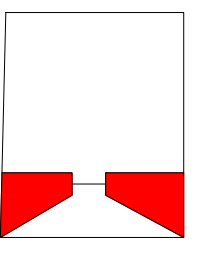
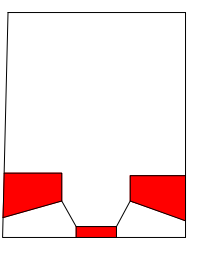
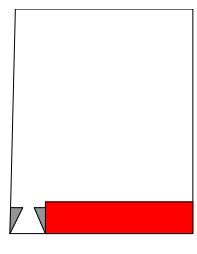
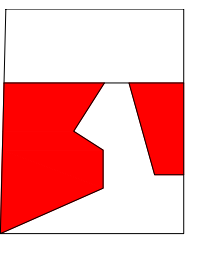
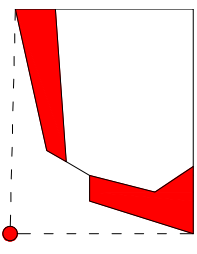
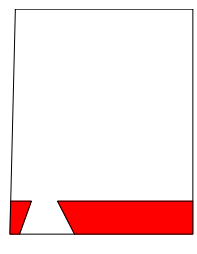
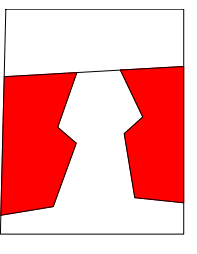
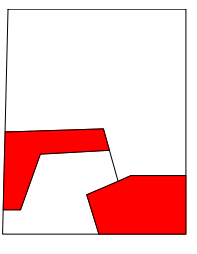
S. EMPLAZAMIENTO	CERRAMIENTO ENTRE ESPACIOS		CONTINUACION DE ESPACIOS		UNION DE ESPACIOS		SISTEMA DE CONCURRENCIA		SISTEMA INDEPENDIENTE
A. ENTRE: CALLES Y EDIFICIO		A. 1 CALLE		A. CALLE Y PLAZA		A. LINEAL		A. 2 ACCESOS	
B. ENTRE: CALLE Y CALLE		B. 2 CALLES		B. CALLE Y PLAZA		B. PARALELO		B. 4 ACCESOS	
C. ENTRE: CALLE Y CALLE		C. 3 CALLES				C. CRUZADO		C. 8 ACCESOS	
		D. 4 CALLES							

Adaptado de ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.2.6 Análisis tipológico del comercio- tipos de vitrinas.

Tabla 2. Análisis tipológico tipo de vitrinas

Fachada entre Puntuales Acceso lateral	Entrada angular Acceso Retrazado	Vestibulo ante la antrada

		
Acceso central	Escaparate simetrico (embudo)	Doble entrada con escaparate
		
Escaparate con vitrina	Vestibulo ante la entrada	Entrada puntual en esquina
		
Acceso vitrina lateral	Solucion Simetrica con vestibulo	Escaparate que Conduce al acceso

Adoptado: ARQ Jorge Alberto Narváez Manrique

4.3.3 Modelos urbanos con base a pasajes comerciales

- Montreal: Posee una red subterránea de más de 30 km de galerías comerciales y pasillos, los cuales conectan grandes tiendas, restaurantes, hoteles, museos, cines y teatros, da acceso al metro y a las estaciones de tren y autobuses, facilita la comunicación entre 2.000 locales de comercio y decenas de edificios de viviendas y oficinas. Casi 500.000 personas circulan por ella diariamente al abrigo de las inclemencias del tiempo.

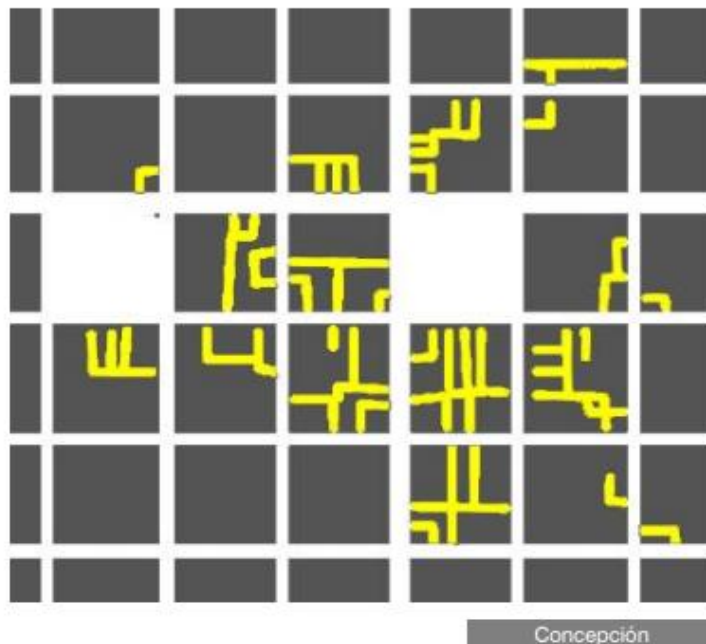
Figura 17. Desarrollo urbano de la ciudad Montreal



Tomado de Revitalización del espacio público en el centro de Valdivia (Silva Jerez, 2011, p.17).

- Concepción: Es una ciudad de servicios, en donde las 47 galerías comerciales existentes forman parte de la identidad urbana. Estas galerías se ubican en el centro de la ciudad y poseen una longitud de más de 4 kilómetros. Si bien éstas galerías se han construido en diferentes épocas, se ha logrado a partir de la iniciativa privada, conformar un sistema de galerías interconectadas.

Figura 18. *Desarrollo urbano de la ciudad Concepción*



Tomado de Revitalización del espacio público en el centro de Valdivia (Silva Jerez, 2011, p.17).

5. Contexto urbano del municipio de Ocaña Norte de Santander

5.1 Ubicación

Ocaña (Sector del Centro) -Norte de Santander-Colombia

Figura 20. Mapa de

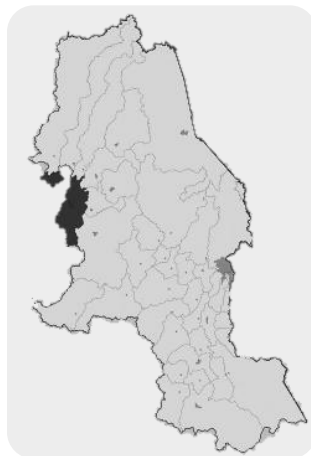
Colombia



Tomado de Wikipedia
(Wikipedia, 2011)

Figura 21. Mapa departamento

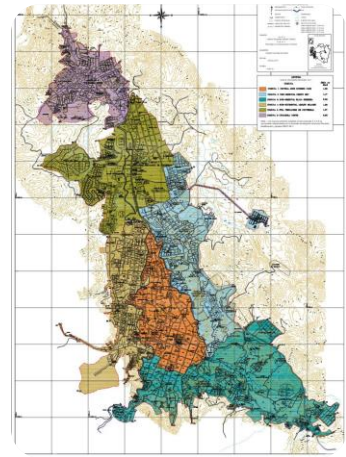
Norte de Santander



Tomado de Wikipedia
(Wikipedia, 2011)

Figura 19. Mapa Municipio

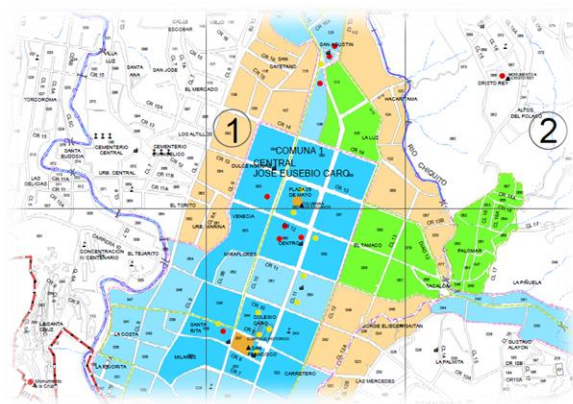
de Ocaña



Tomado de PBOT de Ocaña (*Plan básico de ordenamiento territorial, 2015*)

El Municipio de Ocaña se encuentra ubicado al occidente del departamento Norte de Santander; limita: - Al norte con el municipio de Convención, el Carmen y Teorama. - Al oriente con el municipio de San Calixto y la Playa. - Al sur con el municipio de Abrego.

Figura 22. Sector del Centro (Casco Histórico)



Tomado de PBOT de Ocaña (Plan basico de ordenamiento territorial, 2015)

5.2 Historia y cultura

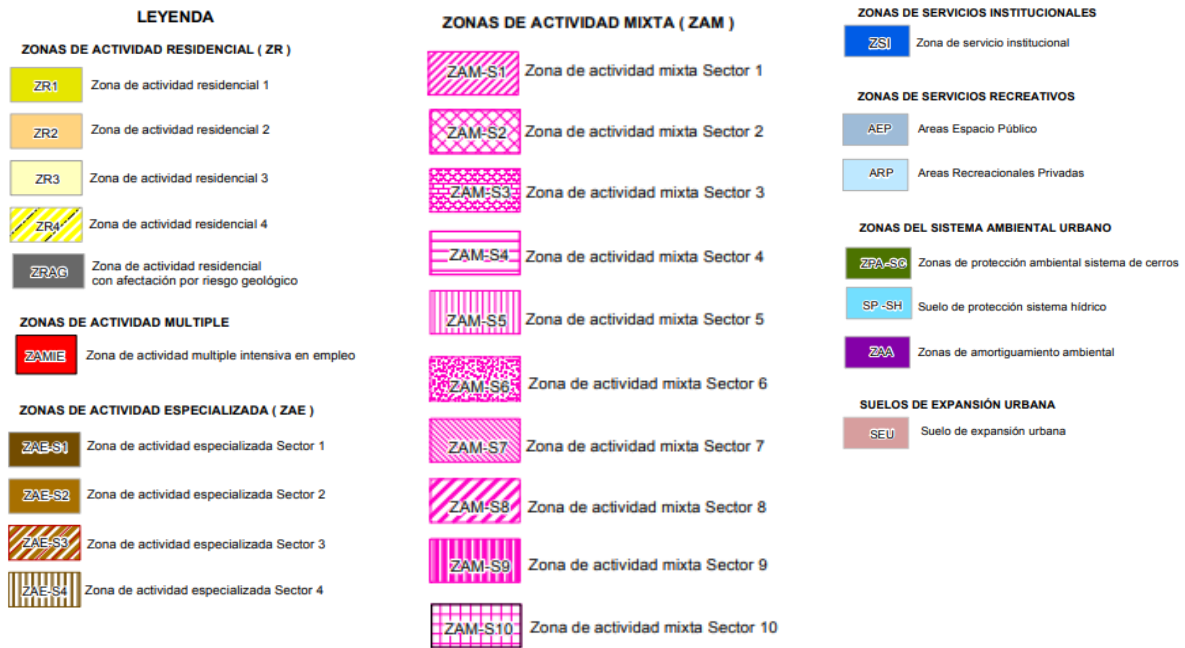
Figura 23. Registro fotográfico antiguo de Ocaña-Norte de Santander



Tomado de Vive Ocaña tierra que amaña (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

La Convención de Ocaña fue una asamblea constituyente que se desarrolló en la ciudad colombiana de Ocaña entre el 9 de abril y el 10 de junio de 1828. Su objetivo era reformar la Constitución de Cúcuta debido a problemas que surgieron en la primera república de Colombia. En ella participaron los seguidores de Simón Bolívar y Francisco de Paula Santander. El 7 de agosto de 1929 se inaugura el Cable Aéreo que modificaría las costumbres de Ocaña. La ciudad era en el siglo XIX punto estratégico militar para el Imperio Gran colombiano por sus escarpadas montañas, las mismas que en el siglo XX obstaculizaron su desarrollo vial condenándola al ostracismo. El Cable Aéreo vino a modificar relativamente la vida parroquial de Ocaña, pudieron traerse los primeros automóviles y la mercantilización de los productos dejó de hacerse a lomo de mula en "jornada y media" hasta el Río Magdalena.

Figura 25. Leyendas del mapa normativo del municipio de Ocaña



Tomado de PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

Se analiza el mapa normativo de las zonas de actividad del municipio de Ocaña Norte de Santander, para poder tener mayor información la zona a implantar el Pasaje comercial, dando como resultado que la zona centro del municipio corresponde a una actividad (ZAMIE) zona de actividad múltiple intensiva de empleo.

6.1 Clasificación del comercio en Ocaña-Norte de Santander

A partir de los resultados del análisis del contexto urbano del sector del Centro del municipio, se

determina que se manejan dos tipos de comercio en el Sector:

- Comercio mayorista: Es conocido como comercio al por mayor. Se trata de una actividad de compra y venta de mercadería donde el cliente no es consumidor final, sino que es otro comerciante que tiene un local más chico. En los comercios mayoristas se venden los

productos en cantidades llamadas bultos y suelen tener un precio menor que en los comercios más chicos.

- Comercio Minorista: Al contrario del anterior, en este caso se comercia con los productos adquiridos en el mayorista, pero se trata de artículos en venta por unidad. El comprador, en este caso, es el consumidor final que siempre debe abonar el porcentaje de IVA o impuesto al valor agregado.

6.2 Ocupación comercial según la NTC 1700

Figura 26. Ocupación comercial

4.9.5 Ocupación comercial

4.9.5.1 Clasificación de la ocupación. Las ocupaciones comerciales deberán clasificarse así:

- a) Clase A. Todos los almacenes de 270 m² o menos de área bruta, utilizada para uso comercial, únicamente sobre el nivel de la calle
- b) Clase B. Todos los almacenes que tengan un área bruta total inferior a 2 700 m², pero superior a 270 m², o que utilicen balcones, entresijos o pisos superiores o inferiores al nivel de la calle destinados para uso comercial.
 - Cuando son utilizados más de tres pisos, la edificación será Clase C, independiente del área
- c) Clase C. Todos los almacenes que tengan un área bruta total mayor de 2 700 m², o utilicen más de tres pisos destinados para uso comercial.
 - Las áreas de almacenamiento cerradas al público no se incluirán en la clasificación anterior
 - Un balcón o entresijo que tenga un área menor de la mitad del área del piso inferior, no se deberá considerar como nivel de piso para efectos de clasificación, pero si hay dos, uno de los entresijos o balcones se deberá considerar como un piso (véanse las Figuras 38 y 39).

Tomado de la NTC 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

6.3 Ocupación comercial en el sector

6.3.1 Manzana 0083

Figura 27. Análisis de la Manzana 0083

N. PREDIO	USO	DESTINO ECO.	AREA (M2)
7	comercio	comercial	379
902			
9	clubes y cacinó	comercial	1486
10	oficinas y consultorios	institucional	977
11	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	233
12	restaurantes	comercial	286
23	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	181
24	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	49
25	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	98
26	comercio y vivienda	mixto	124
14	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	69
60	comercio	comercial	122
61	comercio	comercial	32
62	comercio	comercial	71
15	vivienda hasta 3 pisos	comercial	83
904	comercio y vivienda	mixto	636
906	comercio y vivienda	mixto	283
1	comercio	comercial	545
2	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	1182
3	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	159
905	comercio y vivienda	mixto	168
901	comercio y vivienda	mixto	161

Total, del área comercial en la manzana: 4.376 m².

6.3.2 Manzana 0084

Figura 28. Análisis de la Manzana 0084

N. PREDIO	USO	DESTINO ECO.	AREA (M2)
901	comercio y vivienda	mixto	690
908	comercio y vivienda	mixto	258
20	comercio y vivienda	mixto	226
906	comercio y vivienda	mixto	309
22	comercio y vivienda	mixto	74
45	comercio y vivienda	mixto	299
36	comercio y vivienda	mixto	251
23	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	193
902	comercio y vivienda	mixto	222
25	comercio y vivienda	mixto	248
26	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	606
910	hotel	comercial	410
28	comercio y vivienda	mixto	469
904	vivienda hasta 3 pisos	vivienda	153
30	comercio y vivienda	mixto	328
903	comercio y vivienda	mixto	129
33	comercio y vivienda	mixto	140
34	comercio y vivienda	mixto	404
907	comercio y vivienda	mixto	213
1	comercio y vivienda	mixto	444
66	comercio	comercial	22
67	comercio	comercial	17
2	comercio	comercial	48
3	comercio y vivienda	mixto	698
4	comercio y vivienda	mixto	118
905	comercio	comercial	312
909	comercio y vivienda	mixto	1005

Total, del área comercial en la manzana: 7.334 m²

6.3.3 Manzana 0092

Figura 29. *Análisis de la Manzana 0092*

N. PREDIO	USO	DESTINO ECO.	AREA (M2)
907	comercio y vivienda	mixto	252
909	comercio	comercial	356
11	comercio	comercial	211
12	comercio	comercial	197
13	comercio y vivienda	mixto	124
458	comercio	comercial	289
905	comercio y vivienda	mixto	219
910	comercio y hotel	comercial	304
452	comercio	comercial	138
453	comercio	comercial	86
454	comercio	comercial	36
40	comercio	comercial	86
911	comercio	comercial	52
17	comercio	comercial	518
18	comercio	comercial	222
19	comercio	comercial	550
20	comercio	comercial	130
901	comercio	comercial	136
347	comercio y vivienda	mixto	35
22	comercio	comercial	21
23	comercio	comercial	26
24	comercio	comercial	31
25	comercio	comercial	43
26	comercio	comercial	50
27	comercio	comercial	40
906	comercio y vivienda	mixto	85
903	comercio	comercial	837
30	comercio	comercial	95
31	comercio	comercial	186
32	comercio	comercial	222
33	comercio	comercial	192
34	comercio	comercial	170
35	comercio	comercial	107
36	comercio	comercial	188
41	comercio	comercial	99
43	comercio	comercial	71
1	comercio	comercial	65
42	comercio	comercial	95
902	comercio	comercial	210
908	comercio	comercial	1908
904	comercio	comercial	344

Total del área comercial en la manzana: 9.026m².

6.3.4 Manzana 0091

Figura 30. Análisis de la Manzana 0091

N. PREDIO	USO	DESTINO ECO.	AREA (M2)
5	comercio y vivienda	mixto	360
6	comercio	comercial	384
7	comercio y vivienda	mixto	748
8	comercio	comercial	721
9	comercio	comercial	324
902	comercio y hotel	comercial	102
904	comercio y vivienda	mixto	101
10	comercio	comercial	94
45	comercio	comercial	22
44	comercio	comercial	20
43	comercio	comercial	15
11	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	348
42	comercio	comercial	45
12	comercio y vivienda	mixto	508
13	comercio	comercial	226
15	iglesia	religioso	342
14	comercio	comercial	763
4	comercio y vivienda y colegios y universidades	mixto	2250
903	comercio y vivienda	mixto	186
1	comercio	comercial	90
901	comercio y vivienda	mixto	230
3	comercio	comercial	140
34	comercio y vivienda	mixto	634
35	vivienda hasta 3 pisos	habitacional	151

Total del área comercial en la manzana: 7.963 m².

- Total del área comercial de las manzanas analizadas (0083-0084-0092): 20.736 m².
- Población que abarcará el comercio establecido actualmente según el área comercial existente según el área comercial del sector. $(20.736 \text{ m}^2 / 10.04 \text{ m}^2) * 100 \text{ Hb}: 206.533 \text{ Hb}$
- Área necesaria para un Centro Comercial en el municipio según los habitantes de la ciudad: Cantidad de habitantes en Ocaña N de S: 111.643-Según Santanderes:10.04 m² ABL por $100 \text{ hb} - (111.643 \text{ hb} / 100 \text{ hb}) \times (10.04) = \underline{11.209 \text{ m}^2 \text{ ABL}}$

Figura 31. Clasificación de m² de ABL por cada 100 Hbl

Región	# Ciudades	Población	Centros Comerciales	# Locales	m2 (ABL)	M2 ABL por cada 100 Habitantes
		Cantidad	Cantidad	Cantidad	Cantidad	
BOGOTA-CENTRO	14	10.152.734	83	12.168	1.434.397	14,13
ANTIOQUIA	6	3.028.889	29	4.366	526.699	17,39
SUOCCIDENTE	9	3.883.190	38	5.525	635.370	16,36
CARIBE	7	4.148.475	26	2.901	389.485	9,39
EJE CAFETERO	3	1.251.332	17	1.937	219.628	17,55
SANTANDERES	4	1.718.865	13	1.697	172.511	10,04
TOTALES	43	24.183.485	206	28.594	3.378.090	13,97

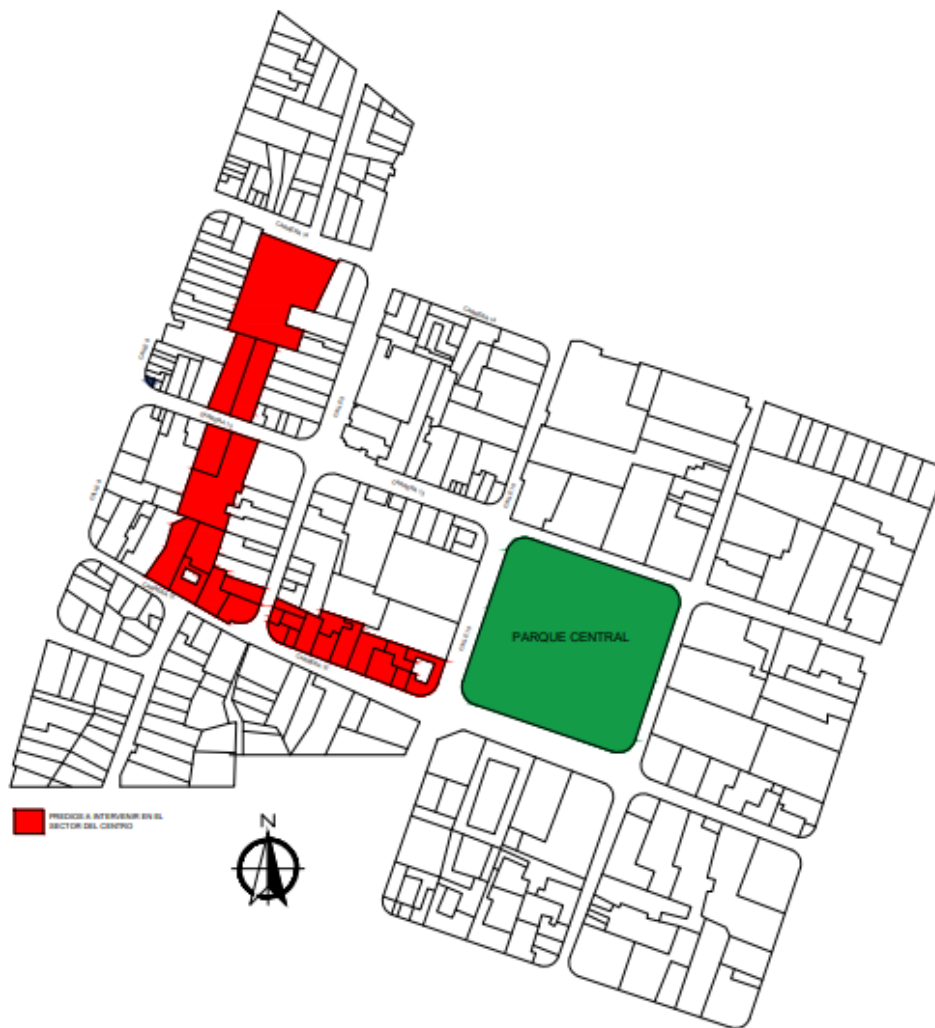
Tomado de ACECOLOMBIA (Asociación de centros comerciales de Colombia, s.f.)

Teniendo en cuenta los 111.643 Hb y toda el área comercial del sector del centro del municipio, identificamos la categoría adecuada para implantar en Ocaña, obteniendo 11.209 m² de ABL según la ACECOLOMBIA. (Asociación de Centros comerciales en Colombia).

6.4 Predios a intervenir en el sector del centro del municipio

6.4.1 Identificación de los predios

Figura 32. Predios a intervenir en el sector del Centro del Municipio



6.4.2 Tabla de datos de los predios a intervenir en el sector del centro

Tabla 3. Identificación de usos y área de los predios a intervenir

Predios a intervenir en el sector del centro			
Manzana 0083			
Nº predio	Destino comercial	Uso	Area del predio (m2)
0010	Institucional	Oficinas y Cons.	977
0011	Habitacional	Vivienda	233
0012	Comercial	Restaurante	286
0023	Habitacional	Vivienda	181
0024	Habitacional	Vivienda	49
0025	Habitacional	Vivienda	98
0026	Mixto	Comercio-vivienda	124
0014	Habitacional	Vivienda	69
Manzana 0084			
Nº predio	Destino comercial	Uso	Area del predio (m2)
905	Comercial	Comercio	312
909	Mixto	Comercio-vivienda	1005
910	Comercial	Hotel	410
0026	Habitacional	Vivienda	606
Manzana 0092			
Nº predio	Destino comercial	Uso	Area del predio (m2)
908	Comercial	Comercio	1908
17	Comercial	Comercio	518
18	Comercial	Comercio	222
AREA TOTAL (m2)			6998

Una vez analizado el sector se determina la elección de los predios dando como resultado 6,622 m2 de los cuales serán utilizados 4,477 m2 de ABL (Área bruta loca literia) Correspondientes a un Índice de ocupación de 0,7. para el desarrollo de la propuesta de un Pasaje comercial en el sector del Centro del municipio, que conecte peatonalmente el mercado público con el casco histórico de Ocaña.

6.5 Normativa PBOT

Debido el pasaje comercial se implanto en una zona (ZAMIE) zona de actividad múltiple intensiva de empleo. Se le aplicara la siguiente normativa:

6.5.1 Áreas y frentes mínimos en sistemas de unidades prediales

Figura 33. Áreas y frentes mínimos

Uso del Suelo		Área Mínima de Loteo	Frente Mínimo de Lote
VIS (Vivienda de Interés Social) y zona de actividad ZR4	Vivienda unifamiliar	60 m ²	6,00 m
	Vivienda bifamiliar	70 m ²	7.00 m
	Vivienda multifamiliar hasta 5 pisos	150 m ²	10.00 m
	Vivienda multifamiliar más de 5 pisos	300 m ²	15.00 m
zona de actividad ZR2 y ZR3	Vivienda unifamiliar	98 m ²	7.00 m
	Vivienda bifamiliar	112 m ²	8.00 m
	Vivienda multifamiliar hasta 5 pisos	220 m ²	10.00 m
	Vivienda multifamiliar más de 5 pisos	400 m ²	Entre 15 y 20,00 m
zona de actividad ZR1	Vivienda unifamiliar	200 m ²	10.00 m
	Vivienda bifamiliar	250 m ²	12.00 m
	Vivienda multifamiliar hasta 5 pisos	400 m ²	20.00 m
	Vivienda multifamiliar más de 5 pisos	600 m ²	20,00 m

Observación 1. Las áreas y frentes mínimo de lotes, definidas como VIS (Vivienda de Interés Social) para lotes de 60 m² y frentes mínimos de 6 metros, solo serán aplicables para proyectos radicados en legal y debida forma ante los entes Nacionales, Departamentales o municipales, en cumplimiento de la ejecución de programas con subsidio de vivienda tipo VIS o VIP, por lo cual deberán anexar las respectivas certificaciones de radicado y factibilidad técnica del proyecto.

Observación 2. Las áreas y frentes mínimos de lotes individuales en zonas de actividad ZAM, ZAMIE y ZAE, corresponderán a las asignadas en las diferentes zonas de actividad residencial adyacentes a cada sector.

Tomado del PBOT de Ocaña (Plan basico de ordenamiento territorial, 2015)

6.5.2 Alturas y aislamientos

Figura 34. Alturas y Aislamientos en el sector del centro

Tabla 48. Alturas y aislamientos

Usos del suelo	Altura de edificaciones	Antejardin	Aislamientos	
			Posterior	Lateral
Vivienda de Interés Social y ZR4	De 1 a 2 pisos	1	0,00	0,00
	De 3 a 4 pisos	2	3.00	0.00
Actividad residencial ZR1, ZR2, ZR3, comercio y servicios, y dotacionales.	De 3 pisos	2	3.00	0.00
	De 4 pisos	2,50	3,50	0.00
	De 5 a 6 pisos	3	4,00	0.00
	De 7 a 8 pisos	3	4,50	3.00
	De 9 a 10 pisos	3	5,00	3.00
	De 11 a 12 pisos	4	6,00	4.00
	De 13 o más pisos	5	1/3 Altura	4.00

Los aislamientos laterales serán aplicados a ambos lados de la edificación a partir del primer piso.

Aislamiento en lotes esquineros. En los lotes esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los aislamientos de los lotes vecinos: siempre y cuando éste aislamiento exista en la parte posterior del predio y cumpla con el área mínima exigida y su ubicación deberá realizarse en la esquina posterior del lote.

En el evento de no existir aislamiento posterior en los predios colindantes el aislamiento posterior, será de 3 metros por 3 metros ubicados en la esquina posterior interna del lote, continuo al muro de culata.

Observación. Cuando una de las fachadas laterales que no sea paralela a los linderos respectivos, se aplicarán normas de aislamiento considerados los promedios en relación con los extremos de la fachada, pero en ningún caso el aislamiento podrá ser menor de 3.00 metros cuando tenga una fachada sin vista y de 4.00 metros cuando tenga una fachada con vista.

Tomado del PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

6.5.3 Edificabilidad

Figura 35. Edificabilidad en el sector del centro

Tabla 49. Índices de ocupación y construcción

Uso Residencial	Sectores de Desarrollo			
Edificabilidad permitida	Unifamiliar y bifamiliar VIS - VIP y ZR4	Vivienda unifamiliar y bifamiliar Actividad residencial ZR1, ZR2, ZR3	Vivienda multifamiliar, ZR4	Vivienda multifamiliar Actividad residencial ZR1, ZR2, ZR3
Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable - ANU)	0,50	0,40	0,40	0,30
Índice de construcción máximo (sobre ANU)	1,20	1,20	2,00	2,00
Altura máxima permitida (pisos)	3	3	Libre	Libre
Densidades máximas sobre área neta urbanizable	85 viv/Ha.	60 viv/Ha	120 viv/Ha	100 viv/Ha
Cesión urbanística obligatoria Tipo 1 (sobre ANU)	24% Cesión Tipo I			

Tomado del PBOT de Ocaña

6.5.4 Patios

Figura 36. Patios en el sector del centro

Tabla 50. Áreas y dimensiones mínimas de vacíos para proyección de patios

Uso	Actividad	Área Mínima (M2)	Lado Mínimo (Metros)
VIS y ZR4	Vivienda unifamiliar	5.00	2,50
	Vivienda Bifamiliar	7,50	3.00
	Vivienda multifamiliar	12,00	3,00
Residencial, ZR1, ZR2, ZR3	Vivienda unifamiliar	9,00	3,00
	Vivienda Bifamiliar	12,00	3,00
	Vivienda multifamiliar menor de 4 pisos	15.00	3.00
	Vivienda multifamiliar mayor de 4 pisos	20.00	4.00
	Otros Usos	20.00	4.00

Tomado del PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

6.5.5 Andenes y senderos peatonales

Figura 37. Andenes y senderos peatonales en el sector del centro

Tabla 51. Normas para construcción de andenes

Uso	Anden y Sendero (Mts)		
	Franja de acceso	Franja de circulación Peatonal	Franja de Amoblamiento
Vivienda de Interés Social y ZR4	0,50	1,00	0,5 Sin arborización
		1,00	1,00 Con arborización
Residencial, ZR1, ZR2, ZR3		1,00	1,00 Sin arborización
		1,20	1,20 Con arborización
Comercio y servicios		2,30	0,70 Sin Arborización
		1,80	1,20 Con arborización
Dotacionales.		2,00	1,20 Con arborización

Los andenes estarán compuestos por franjas longitudinales, determinadas así:

Franja de acceso (FA). Se encuentra sobre el costado de las edificaciones y en ella se dan los accesos a éstas. Esta franja varía en función de la alineación de las edificaciones respecto a la línea de paramento.

Franja de circulación (FC). Esta Franja, debe estar libre de cualquier obstáculo y tener un ancho continuo mínimo de 1.20 mts. Se recomienda localizar una franja-guía de diferente textura y color a lo largo del recorrido, que sirva de guía para personas invidentes o con baja visión. El ancho mínimo de esta franja será de 50 cm.

Franja de Amoblamiento Urbano (FAU). Sobre ella se ubican los elementos del mobiliario urbano como teléfonos, bancas, papeleras, kioscos, etc., y las instalaciones como postes, semáforos, iluminación pública, señalización, etc.

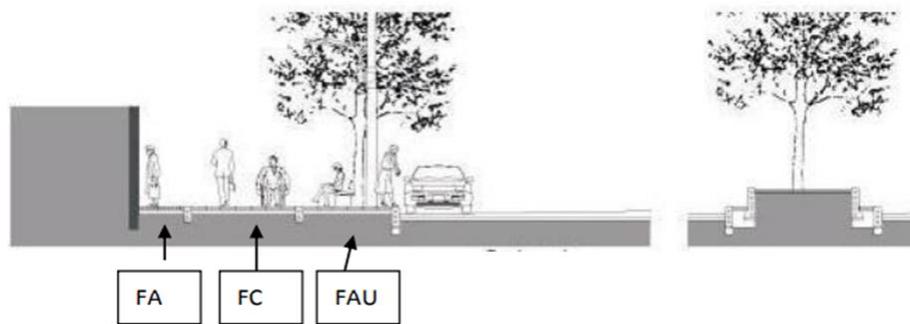


Tabla 52. Altura de los andenes en función del tipo de vía y del perfil del bordillo

TIPO DE VÍA	BORDILLO
Vías de servicio residenciales, calles sin ruta de buses, ni presencia de camiones y pocos peatones	0.15 metros
Vías arterias y colectoras: calles con rutas de buses, circulación de vehículos con velocidad alta, centros comerciales, avenidas y vías arterias y muchos peatones	0.20 metros

Rangos de Pendiente	Tramos Máximos
Entre 4.1% y 6%	16 metros
Entre 6.1% y 8%	10 metros
Entre 8.1% y 10%	5 metros
Entre 10.1% y 12%	3 metros

Tomado del PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

*Estacionamientos***Figura 38.** *Estacionamientos en el sector del centro*

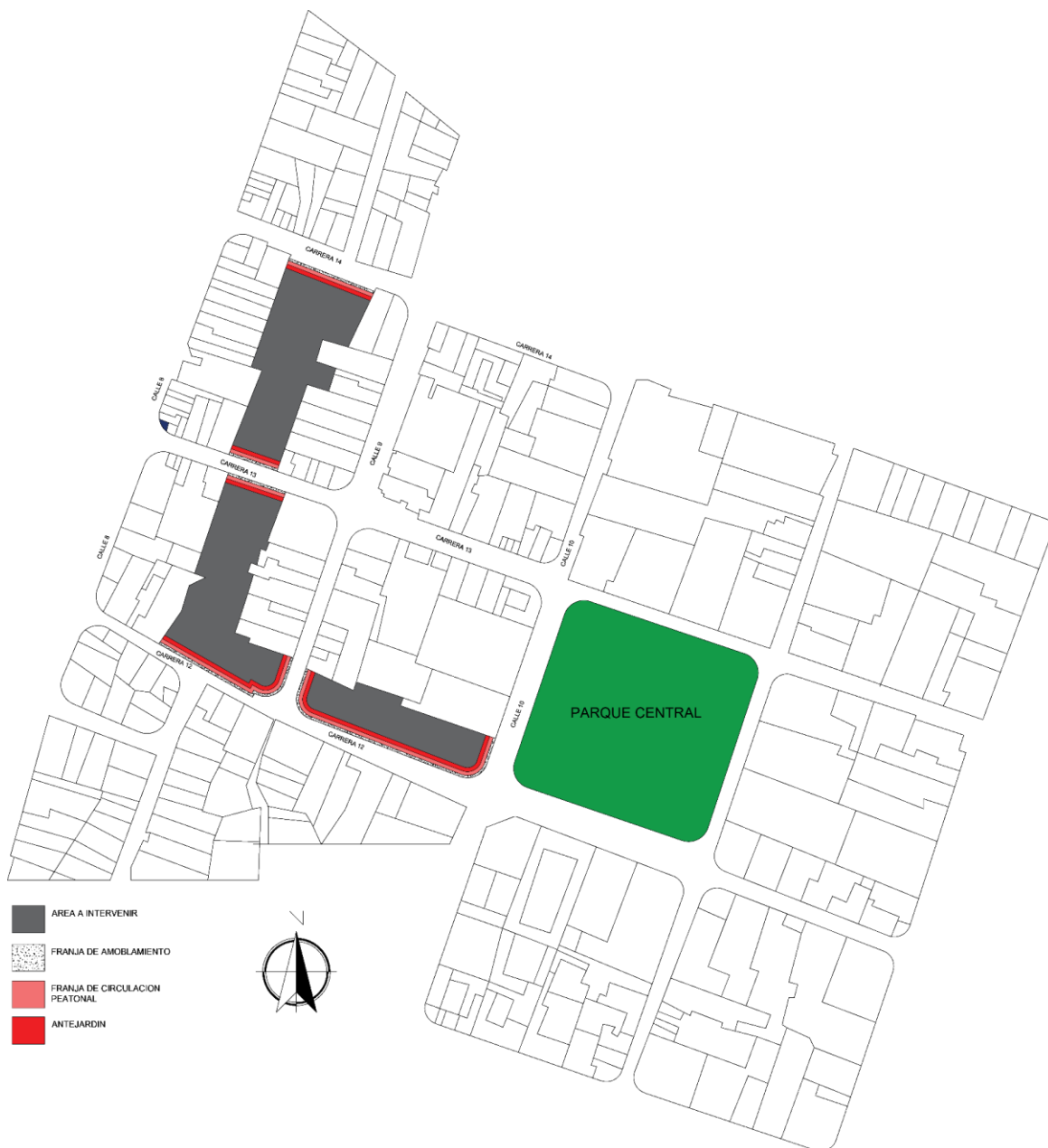
Uso	Actividad	Parqueaderos
Comercial	Comercio	Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área privada construida.
Servicios	Servicios	Uno (1) por cada ochenta (70) metros cuadrados de área privada construida.
Residencial	VIS Multifamiliares y ZR4	Uno (1) por cada siete (7) viviendas para residentes, Uno (1) por cada doce (12) viviendas para visitantes
	Urbanizaciones ZR1	Uno (1) para unidades de hasta 200 M2 y para áreas superiores dos por unidad
	Urbanizaciones ZR2, ZR3 y ZR4	Uno (1) por vivienda para residentes
	Conjuntos ZR1, Multifamiliares	Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada seis (6) viviendas para visitantes.
	Conjuntos ZR2, Multifamiliares	Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada ocho (8) viviendas para visitantes.
	Conjuntos ZR3, Multifamiliares	Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.
	Conjuntos ZR4, Multifamiliares	Uno (1) por cada cinco (5) viviendas para residentes y uno (1) por cada diez (10) viviendas para visitantes.
Dotacional o Institucional		Uno (1) por cada doscientos (200) metros cuadrados de área privada construida.

Tomado del PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

6.6 Aplicación de normativa

6.6.1 Mapa de aplicación de normativa en el sector

Figura 39. Aplicación de normativa



Después de analizar cada uno de los ítems de la normativa a aplicar en los predios seleccionados en las manzanas, 83-84 y 92, con un área total de 6998m², nos queda un área de 53,82 m² de franja amueblamiento, 80,14m² de franja de circulación peatonal, 246,40m² de área de antejardín y 2878,32 m² de a área a intervenir.

6.7 Índices de ocupación y construcción

Tabla 4. *Índices de Ocupación y Construcción en el sector del centro*

Manzana	Índices		
	Area del lote (m ²)	I.o (0,4)	I.c (1.20)
83	2017	806,8	2420,4
84	2333	933,2	2799,6
92	2648	1059,2	3177,6

Observamos que en los parámetros que establece el PBOT en el municipio de Ocaña Norte de Santander los índices de ocupación y construcción son muy específicos en la zona ZAMIE, por ende, al aplicarlos en los predios seleccionados, nos da un valor total de 2799m² de Índice de ocupación y un área total de 8397.6m² de Índice de construcción.

7. Análisis físico-espacial de Ocaña Norte de Santander

7.1 Clima

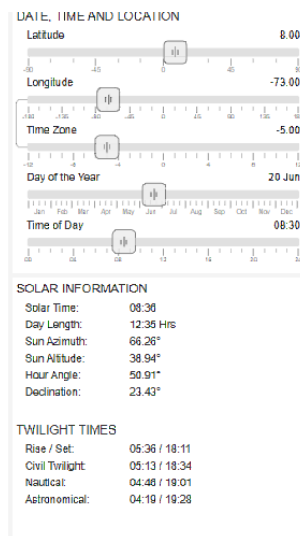
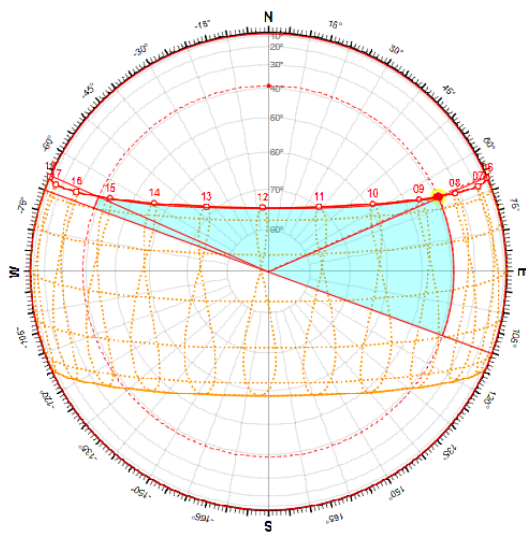
La temperatura promedio de Ocaña es de 22 °C y con precipitaciones entre los 1.000 y 2.000 mm anuales, las lluvias durante el primer semestre son escasas, los veranos pueden ser cortos y pueden mostrarse días con nubosidad. Los meses de lluvia son, agosto, septiembre, octubre y noviembre, este último es aprovechado para los cultivos semestrales.

7.1.1 Solsticio de verano

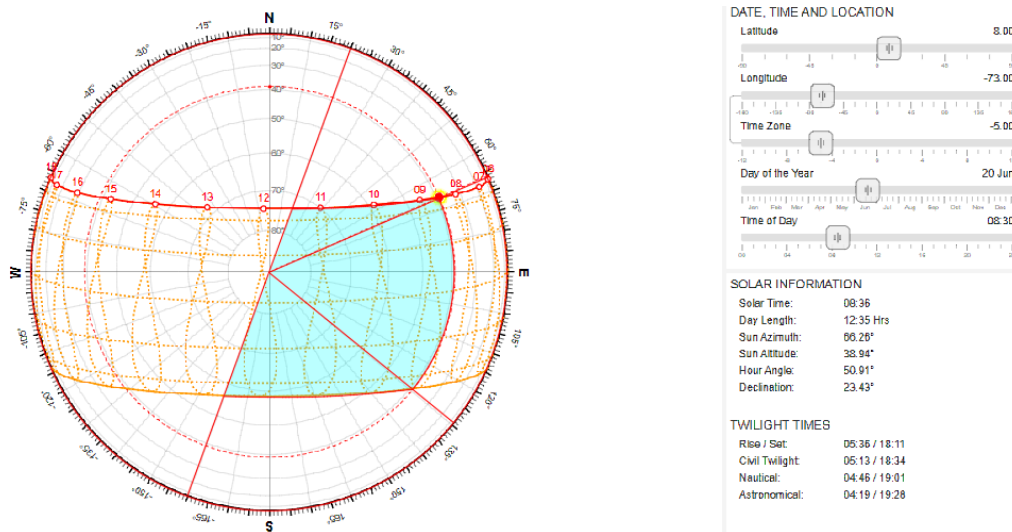
Teniendo en cuenta la carta solar estereográfica, a partir de los siguientes datos Ocaña-Norte de Santander cuenta con un momento crítico en el solsticio de verano como se puede observar en las figuras 40-41-42-43. Recibiendo la mayoría de luz solar en las fachadas Sur y Este:

- Día del año: 20 de junio
- Hora: 8:30 am
- Altitud Sol: 38.94°
- Azimuth: 66.26°

Figura 40. Fachada Sur -Carta estereográfica



Adaptado de Andrew Marsh

Figura 41. Fachada Este-Carta estereográfica

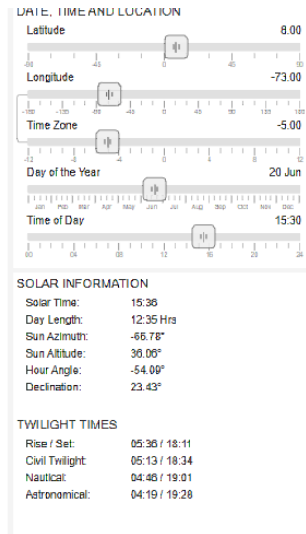
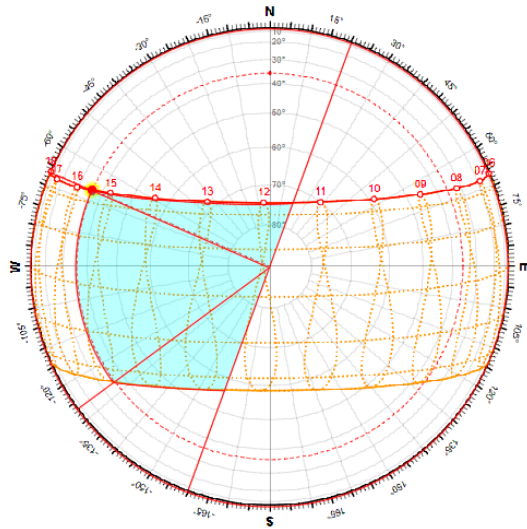
Adaptado de Andrew Marsh

Después se analiza el comportamiento del sol en horas de la tarde y se determina.

Recibiendo la mayoría de luz solar en la fachada Sur y en la fachada Oeste.

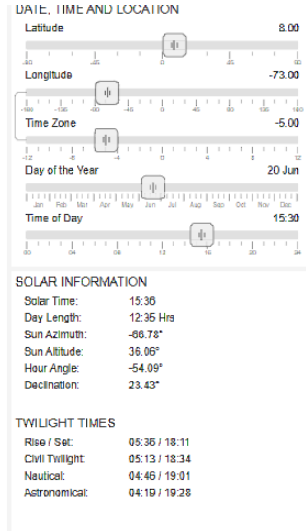
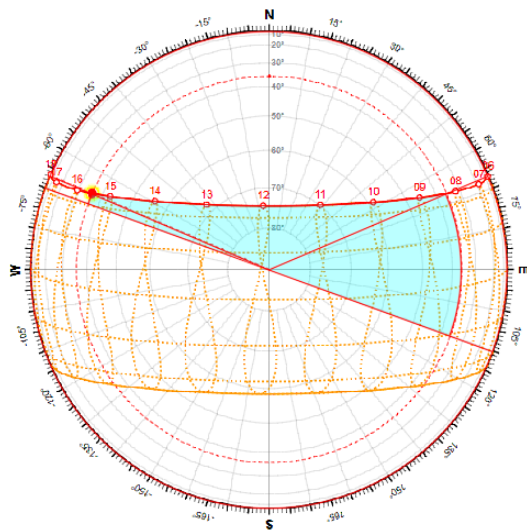
- Día del año: 20 de junio
- Hora: 3:30 pm
- Altitud Sol: 36.06°
- Azimuth: 66.78°

Figura 42. Fachada Oeste- Carta estereográfica



Adaptado de Andrew Marsh

Figura 43. Fachada Sur- Carta estereográfica



Adaptado de Andrew Marsh

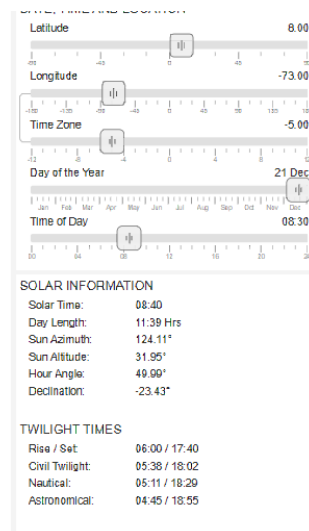
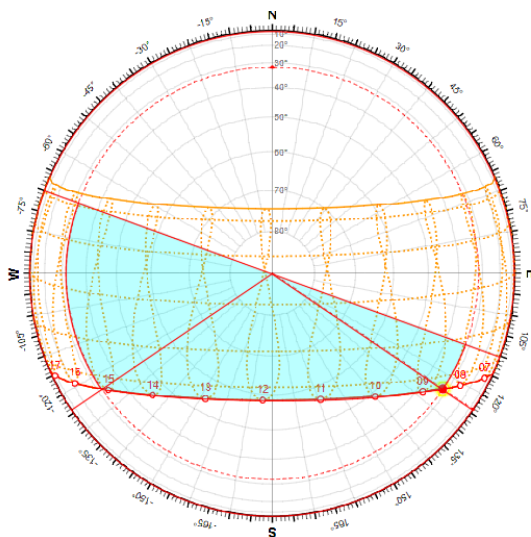
Determinando que el Angulo más crítico en el solsticio de verano lo tiene el sol de las 3:30 pm, evidenciando que, en el transcurso del día, el Angulo del sol entre las horas analizadas disminuye 2.88° Recibiendo la mayoría de luz solar en la fachada Norte y en la fachada Este.

7.1.2 Solsticio de invierno

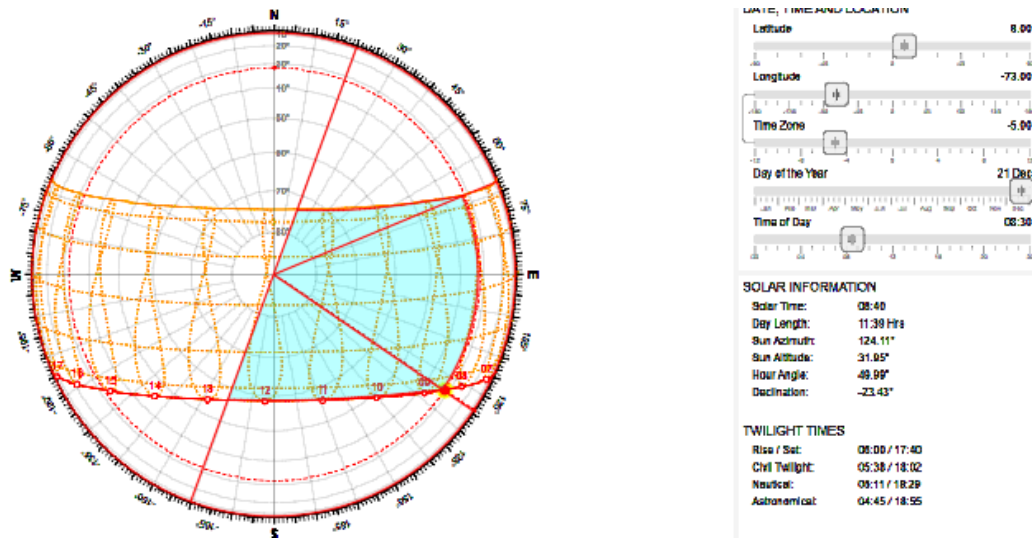
Igualmente teniendo en cuenta la carta solar estereográfica, a partir de los siguientes datos Ocaña-Norte de Santander cuenta con un momento crítico en el solsticio de invierno como se evidencia en las figuras 44-45-46-47:

- Día del año: 21 de diciembre
- Hora: 8:30 am
- Altitud Sol: 31.95°
- Azimuth: 124.11°

Figura 44. Fachada Norte-Carta estereográfica



Adaptado de Andrew Marsh

Figura 45. Fachada Este-Carta estereográfica

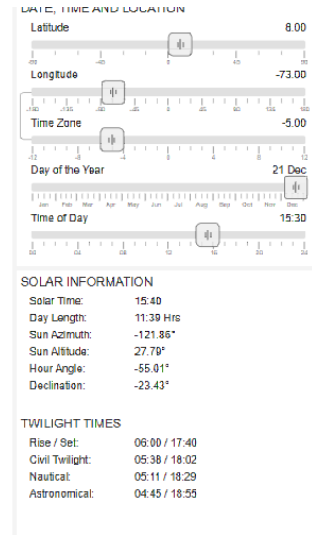
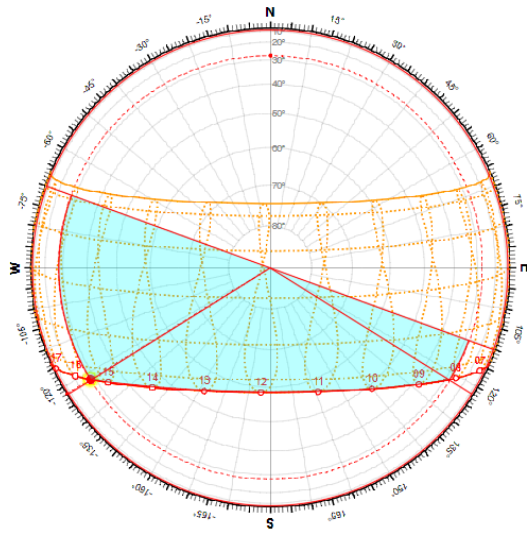
Adaptado de Andrew Marsh

Después se analiza el comportamiento del sol en horas de la tarde y se determina.

Recibiendo la mayoría de luz solar en la fachada Norte y en la fachada Oeste:

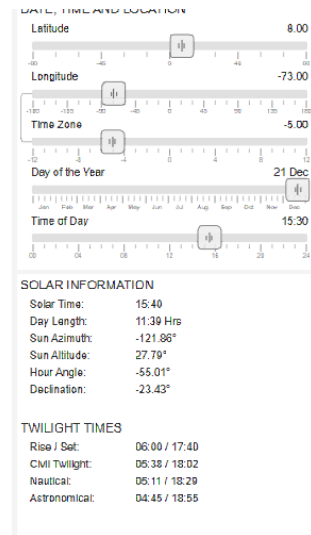
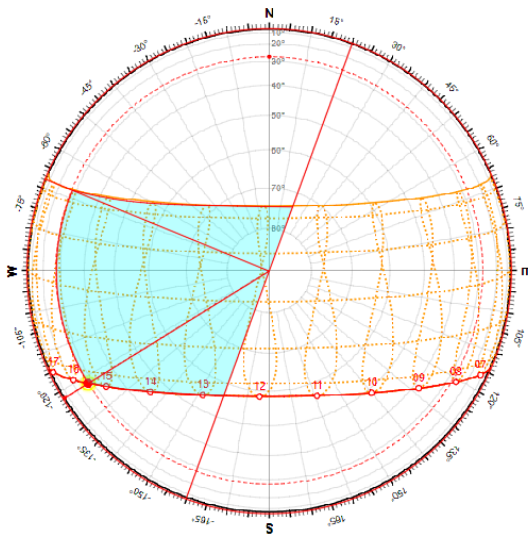
- Día del año: 21 de diciembre
- Hora: 3:30 pm
- Altitud Sol: 27.79°
- Azimuth: -121.88°

Figura 46. Fachada Norte-Carta estereográfica



Adaptado de Andrew Marsh

Figura 47. Fachada Oeste-Carta estereográfica



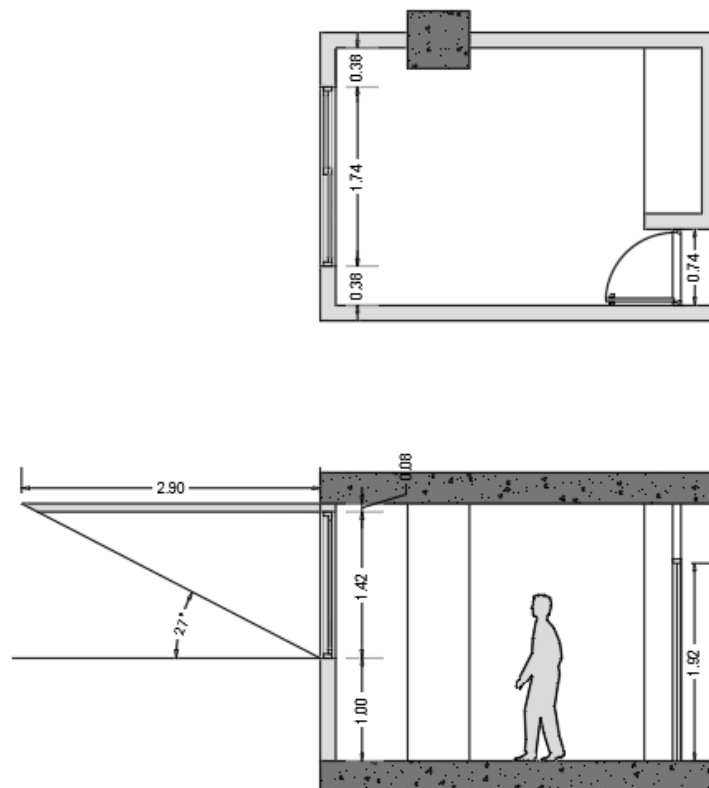
Adaptado de Andrew Marsh

Determinando que el Angulo más crítico en el solsticio de invierno lo tiene el sol de las 3:30 pm, evidenciando que, en el transcurso del día, el Angulo del sol entre las horas analizadas disminuye 4.16°

Después de analizar el comportamiento del sol en los momentos más críticos del año, como lo son el solsticio de verano y el solsticio de invierno, por lo tanto, teniendo identificado el día, hora, el Angulo de la altitud y el Azimut del sol en estas dos épocas, se procede a identificar y desarrollar un alero como se plantea en la figura 20 que proyecte sombra al proyecto y nos ayude a mitigar la entrada de radiación solar a los espacios.

7.1.3 Ejercicio proyectual (ALERO)

Figura 48. Alero (solución)



Tomando como ejemplo una ventana de 1.42m de alto, y la hora más crítica de los dos solsticios (3:30pm) donde se presenta el Angulo más crítico del año (27°), se necesita un alero de 2.90m para poder reducir o mitigar la entrada de radiación en la fachada Norte y Oeste del proyecto.

7.2 Relieve

La ciudad de Ocaña cuenta con un relieve muy variado, en su casco urbano se puede observar el terreno montañoso y la escasez de planicies. En sus alrededores se hallan grandes montañas que impiden su expansión urbana, sin embargo, la ciudad no ha dejado de crecer en los últimos años, hallándose hoy en día varios barrios en grandes cerros, como la Santa Cruz, Cristo Rey y el Hatillo.

Figura 49. *Perfiles*



Por ende, el sector del centro donde se implantará el pasaje comercial, cuenta con una longitud de 160m, con una pendiente del 6.26%, generando una precipitación de la vía de 10m graficado en la figura 50.

Figura 50. *Sección calle 8*

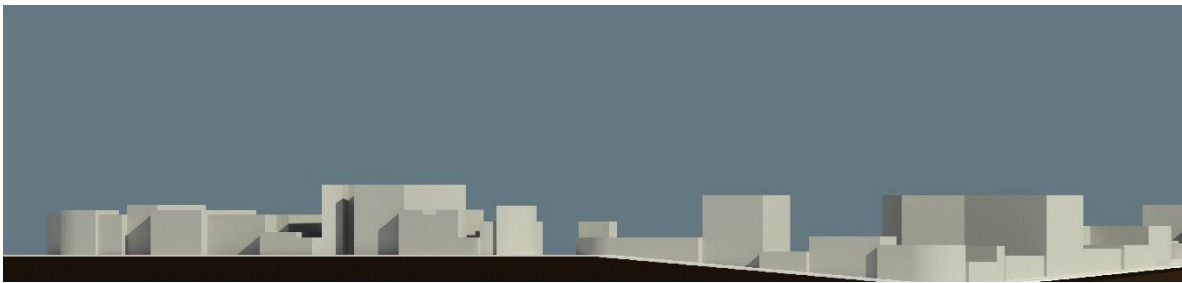
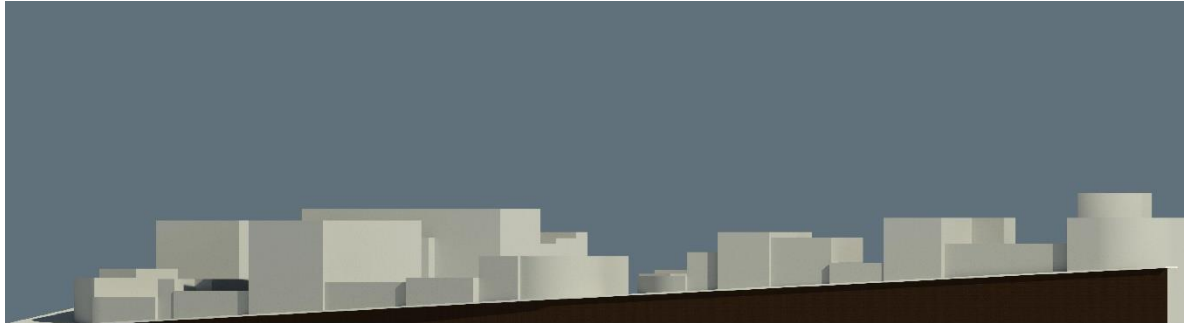


Figura 51. *Sección carrera 12*



7.3 Tipos de árboles

7.3.1 *Árbol Orejero*

El *Enterolobium cyclocarpum* es una especie de árbol perteneciente al orden de los Fabales e integrante de la familia Fabaceae. Es un árbol nativo de América, de regiones tropicales y templadas cálidas.

Figura 52. *Palo Orejero*



Tomado de *Catálogo virtual de Flora*

7.3.2 *Árbol Ficus*

Figura 53. *Palo ficus*



Tomado de *Catálogo virtual de Flora*

Alcanza 15 metros de altura en condiciones naturales, con gráciles ramas péndulas y hojas de 6 a 13 cm de largo, ovals con punta acuminada. En su rango nativo, sus pequeñas frutas son alimento favorito de varias aves.

7.3.3 *Árbol Gallinero*

Figura 54. *Palo gallinero*



Tomado de *Catalogo virtual de Flora*

El *Pithecellobium dulce*, popularmente conocido como guamúchil (del náhuatl cuamóchitl, según en DLE), gallinero, pinzán, chiminango o gina; es un árbol de la familia de las leguminosas. Este árbol posee flores de un tono verde claro o amarillento.

7.3.4 *Árbol Cañahuate o Guayacan*

Figura 55. *Palo Guayacán*

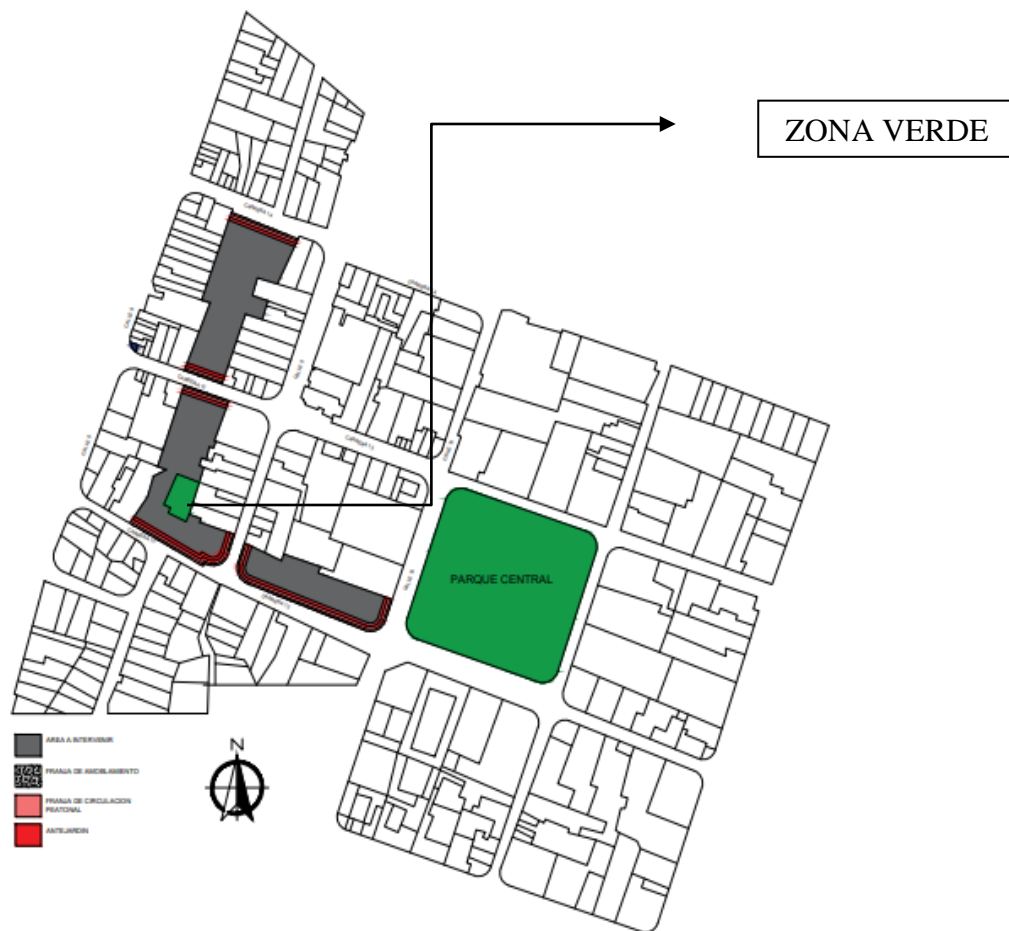


Tomado de *Catalogo virtual de Flora*

El árbol *Handroanthus chrysanthus* o *Tabebuia chrysantha*, también conocido con los nombres de araguaney, guayacán amarillo, flor amarillo, guayacán, zapatillo, zapito, roble amarillo, cañahuate y tajibo, es nativo de los bosques secos de la zona intertropical americana. Es un árbol famoso por sus flores de un color amarillo intenso.

7.3.5 *Identificación de zonas verdes en el predio*

Dentro del predio a intervenir en la zona centro del municipio, encontramos una zona verde, ubicada en el solar de una casa antigua del sector, idendenticado en la figura 27, ya que cuenta con una vegetación frondosa, con árboles como el cocoto, el mirto y ciruelo japonés.

Figura 56. Zonas verdes identificadas en el predio

7.4 Hidrografía

El sector del centro (casco histórico) al estar ubicado en la zona centro de la ciudad, se encuentra un poco alejado de las fuentes hídricas del municipio, sumado a esto se encuentra en las cotas más altas del mismo, por lo tanto, nuestro predio no se ve afectado por alguna cota de inundación.

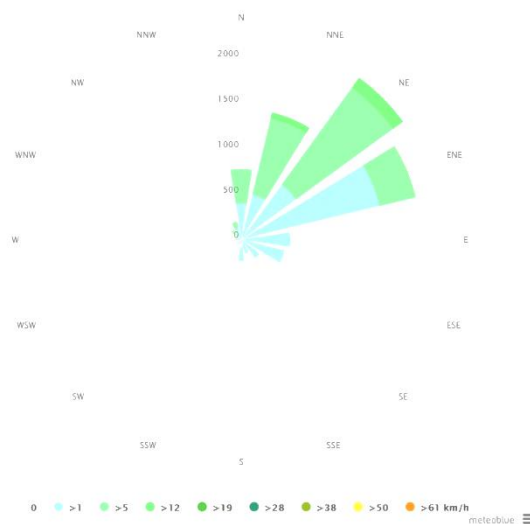
7.5 Pisos térmicos

Ocaña cuenta con una altura de 1202 metros sobre el nivel del mar, por lo tanto cuenta con un piso termico templado, este comprende todas las áreas ubicadas entre los 1.000 y 2.000 metros de altura sobre el nivel del mar, presenta temperaturas que oscilan entre los 18 y 24°C.

7.6 Vientos

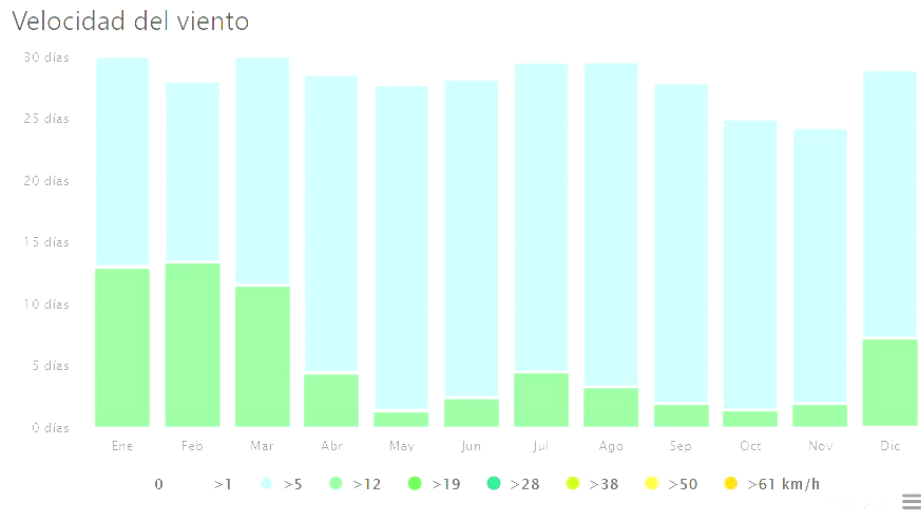
Como se puede observar en la figura 20 que la velocidad de los vientos en Ocaña en su mayoría es de 5 al 12 km/h, y que, en los meses de enero-febrero-marzo que son primeros meses del año, los vientos son mucho más fuertes que los demás. También podemos observar en la figura 29 que los vientos para el municipio de Ocaña-Norte de Santander provienen del noreste en su mayoría, seguido del este noreste.

Figura 57. Rosa de los vientos Ocaña- Norte de Santander



Tomado de Meteoblue (Meteoblue, s.f.)

Figura 58. *Velocidad de los vientos Ocaña- Norte de Santander*



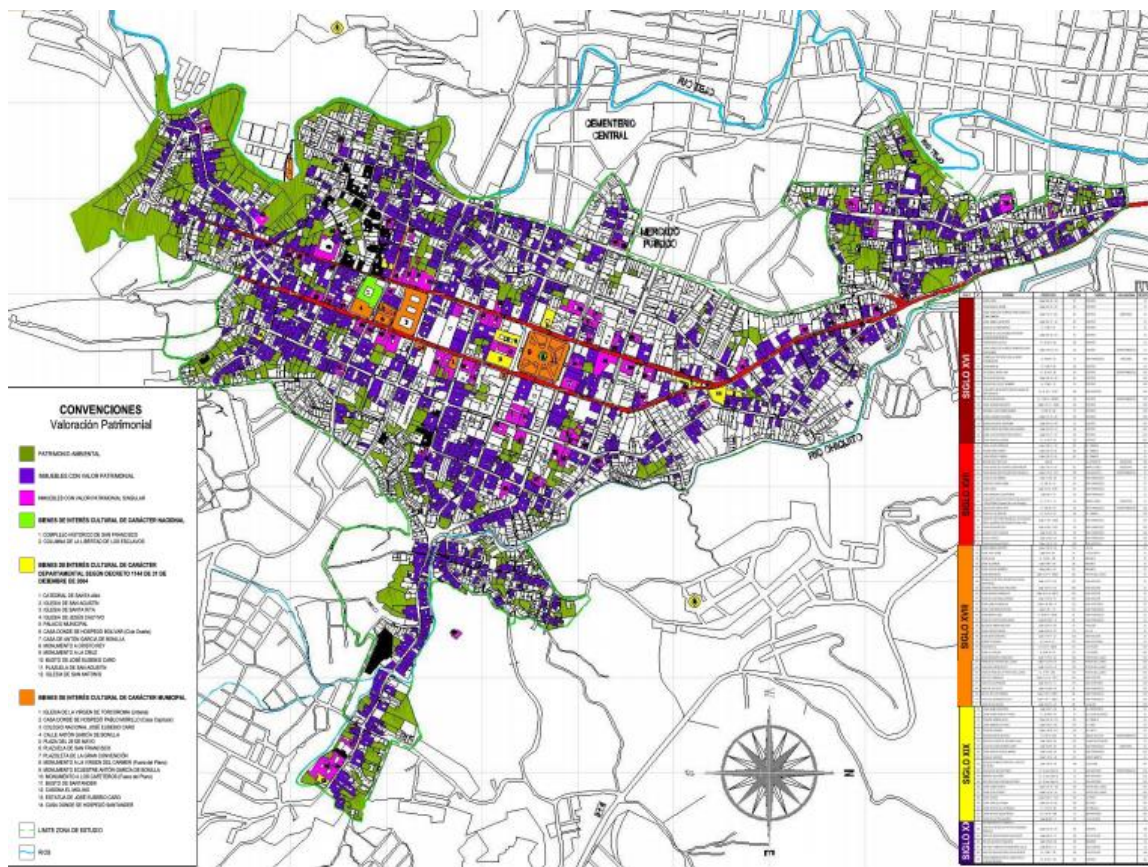
Tomado de Meteoblue (Meteoblue, s.f.)

8. Análisis urbano del municipio

8.1 Convenciones del municipio de Ocaña - Valoración patrimonial

Teniendo en cuenta el mapa de convenciones de Ocaña, se procede a un análisis de las edificaciones patrimoniales y coloniales del municipio, que nos permitirá una contextualización histórica, en la arquitectura patrimonial que desarrolló el municipio obteniendo datos de caracterización como lo son los usos y materiales.

Figura 59. Mapa normativo del Municipio de Ocaña



Tomado de PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

8.2 Referentes históricos del municipio

Figura 60. *Complejo histórico de la gran convención*



Tomado de Vive Ocaña y Google maps 2021 (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 61. *La botica de los pobres*



Tomado de Vive Ocaña y Google maps 2021 (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 62. *Institución educativa José Eusebio Caro*



Tomado de Vive Ocaña y Google maps 2021 (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 63. *Museo Antón García de Bonilla*



Tomado de Vive Ocaña (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 64. *Palacio de Justicia*



Tomado de Vive Ocaña y Google maps 2021 (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 65. *Catedral Santa Ana*



Tomado de Vive Ocaña y Google maps 2021 (Vive Ocaña tierra que amaña, s.f.)

Figura 66. *Monasterio dominical de Santa Rita*



Tomado de Google maps 2021

Figura 67. Casas antiguas del municipio de Ocaña

Tomado de Google maps 2021

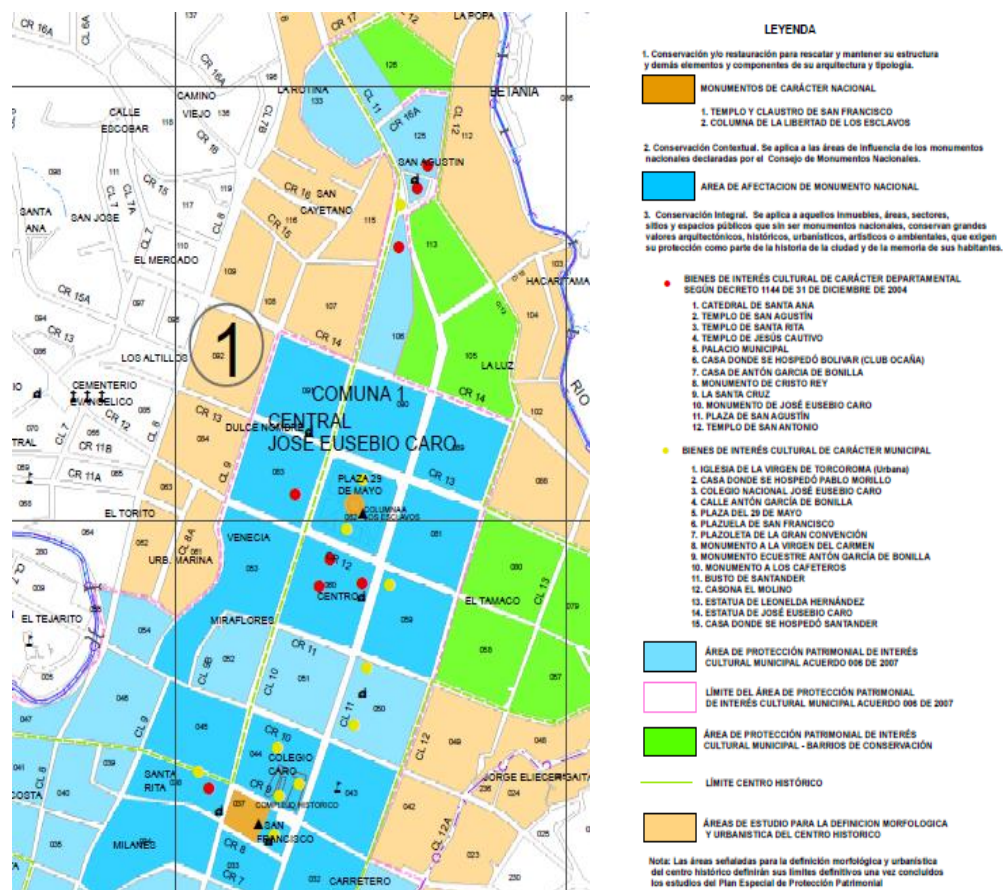
Con el registro fotográfico de las edificaciones patrimoniales y coloniales del municipio de Ocaña se logran identificar edificaciones con uso comercial, habitacional, dotacional y religioso.

Con este análisis se destacan materiales como el adobe, la teja de barro, la madera, los detalles de cantera en columnas, los patios grandes, marcos de puerta y ventanas en madera. Teniendo en cuenta estos datos, nos ayudara a contextualizar el pasaje comercial en el casco histórico del municipio, manejando un mismo lenguaje en su materialidad y dándole un enfoque moderno.

8.3 Análisis urbano del sector del centro

8.3.1 Convenciones del sector del centro

Figura 68. Mapa Normativo del sector del Centro Ocaña



Tomado del PBOT de Ocaña (Plan básico de ordenamiento territorial, 2015)

El sector del centro cuenta una convención de (Área de protección patrimonial de interés cultural municipal) la cual nos ayuda a identificar las edificaciones patrimoniales del municipio que están presentes en el sector, dando como resultado que el proyecto se integre con el estilo

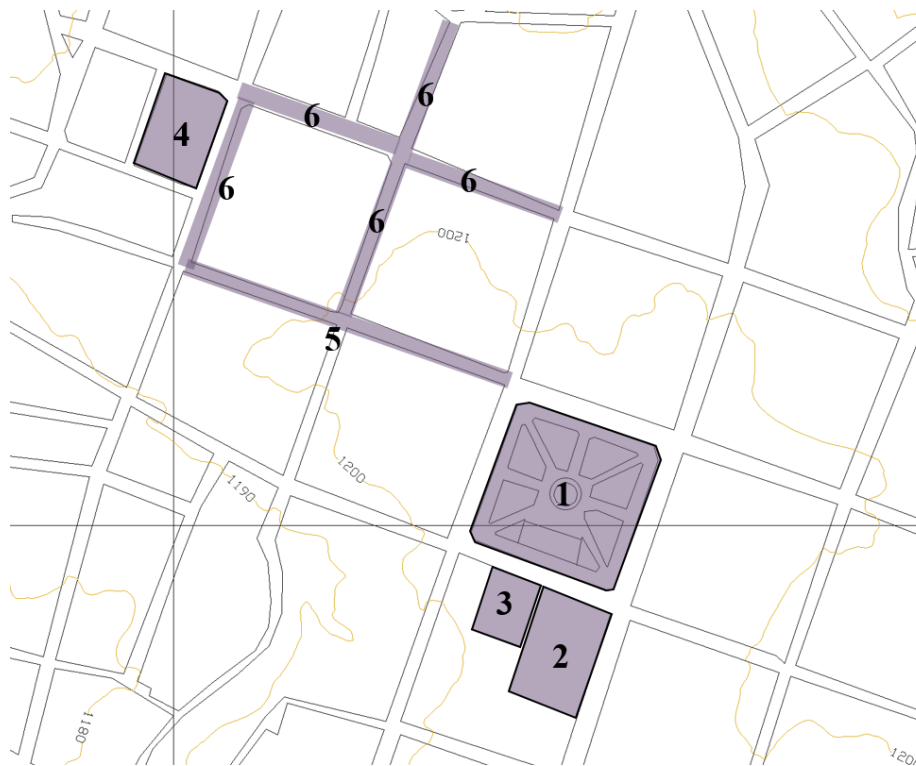
colonial presente en la zona y que tampoco le reste importancia a los monumentos históricos y a las edificaciones religiosas.

Además, el proyecto también cuenta con la convención de (Área de estudio parara la definición morfológica y urbanística del centro histórico) la cual es un proyecto que está planteando la alcaldía de Ocaña, para consolidar en su totalidad un centro histórico, pero hoy en día, no sea concretado en su totalidad, permitiendo que el pasaje comercial se pueda desarrollar en este sector.

Teniendo esto claro se procede a un análisis de la estructura urbana del sector donde principalmente se analizarán las alturas de las edificaciones, estado de fachadas, compatibilidad de usas y se consolidara un registro fotográfico por manzana.

8.3.2 Hitos y nodos presentes en el sector del centro

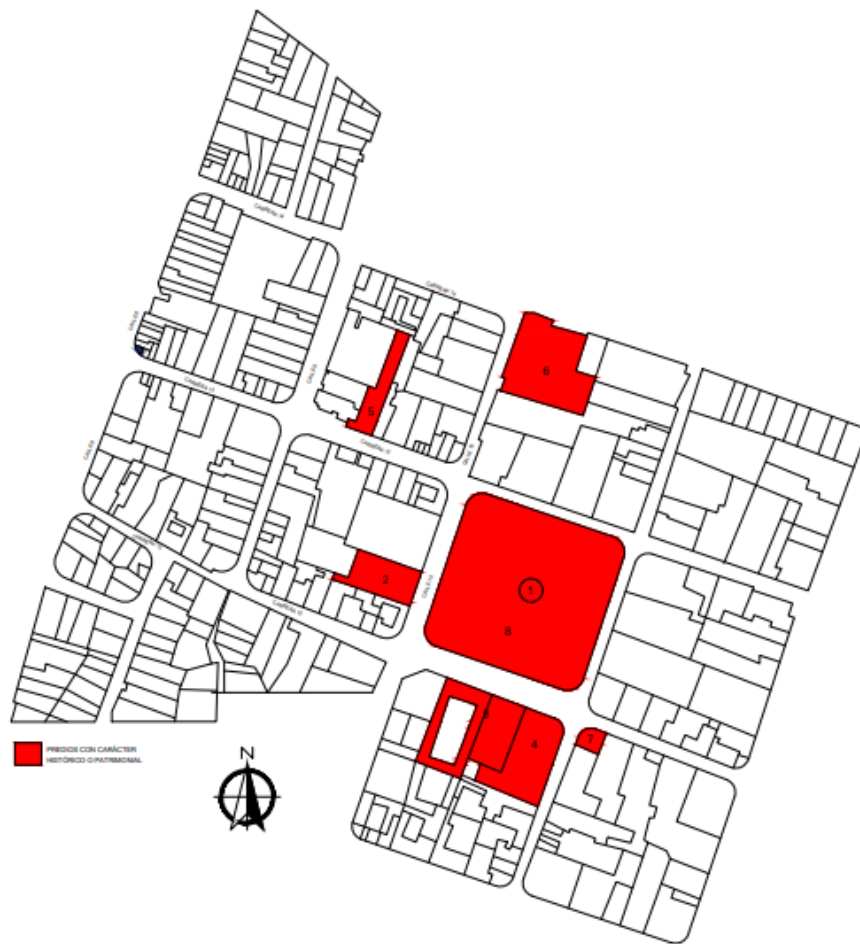
Al estar ubicados en un sector tan importante como lo es el centro, nos encontramos con gran cantidad de edificaciones que influyen en nuestro proyecto, bien sea por la cantidad de gente que atrae, o por el hecho de crear una conexión que responda a estos espacios, como primer factor encontramos el parque principal de Ocaña que es un punto estratégico de la ciudad donde se encuentra grandes cantidades de personas, seguido a él encontramos la Catedral y la alcaldía municipal que corresponde el número 2 y 3 en la figura tal que nos proporciona gran cantidad de usuarios y nos determina de alguna manera el tipo de comercio apropiado que debe responder a esta zona, y finalmente encontramos el mercado público y demás calles comerciales marcadas con el número 5 y 6 en la figura tal donde se encuentra establecimiento formales como informales que obstruyen la vía lo que nos lleva a pensar de qué manera se puede dar solución a esta problemática.

Figura 69. *Hitos y Nodos*

8.3.3 Edificaciones con Carácter Histórico o Patrimonial presentes en el Sector

Dentro del sector a intervenir, encontramos diferentes edificaciones o bienes con carácter histórico o patrimonial, uno de ellos es la columna de libertad de los esclavos identificada con el número 1 en la figura 56 que cuenta con el título de monumento de carácter nacional, este se encuentra en la Plaza 29 de mayo. Este análisis nos ayuda a identificar los predios a intervenir para que sean de aporte al carácter del municipio y manejar un mismo lenguaje colonial con enfoque moderno.

Figura 70. Edificaciones históricas y patrimoniales en el sector del centreo



8.3.4 Análisis de estados de fachadas en el sector del centro

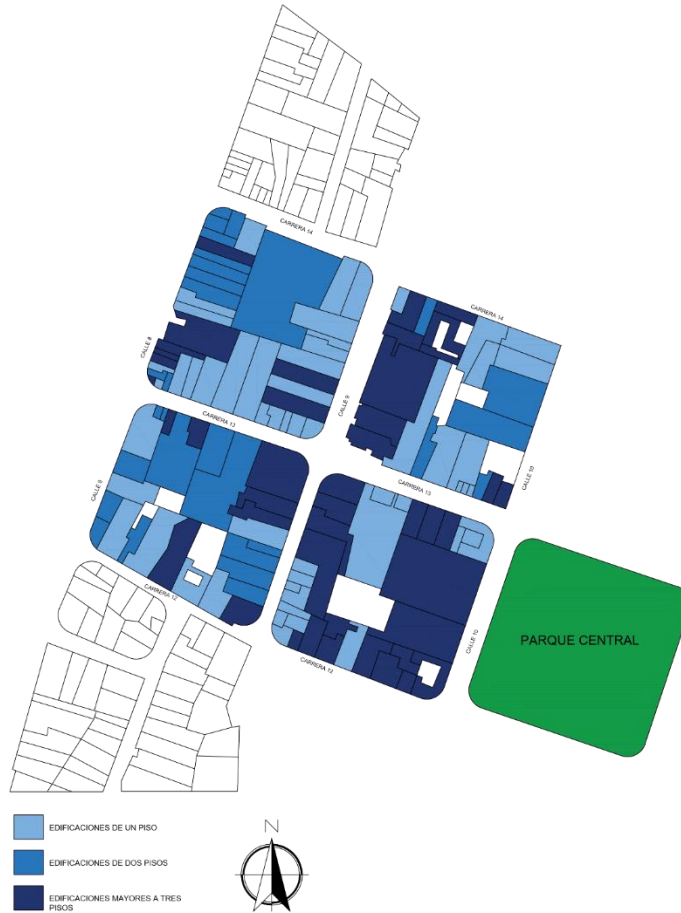
Figura 71. Estado de las fachadas del Sector del Centro



Teniendo en cuenta el recorrido histórico del municipio y del sector se puede observar en la figura 57 una diversidad en cuanto al estado de las fachadas, donde se demarca una predominancia de las edificaciones con un estado regular de las fachadas, en si mayor parte esto se debe a que el comercio informal se apoya de estas fachadas para exhibir su mercancía.

8.3.5 Análisis de alturas en el sector del centro

Figura 72. Estado de las edificaciones del Sector del Centro



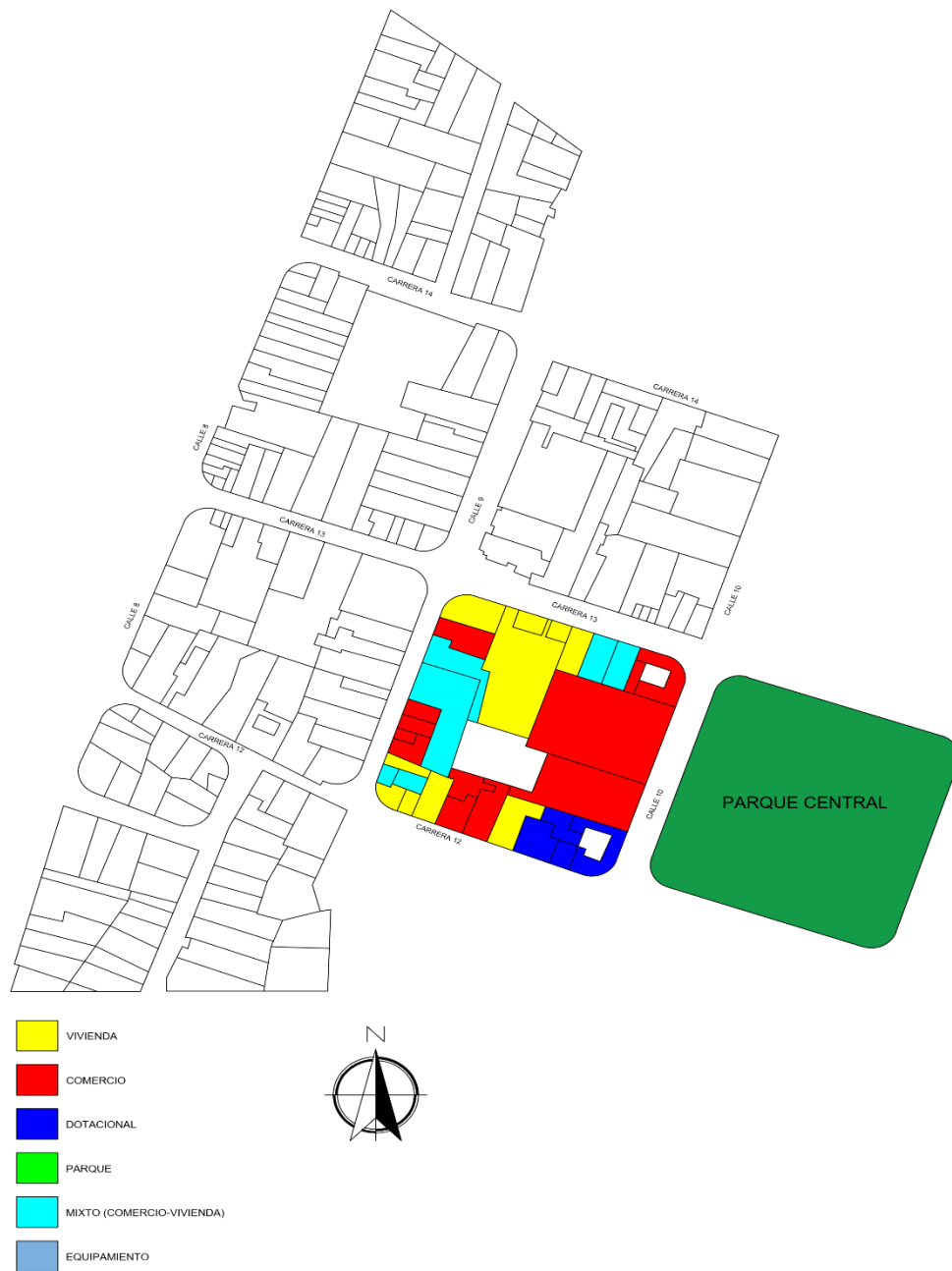
Como se puede evidenciar en la figura 58 encontramos una predominancia en edificaciones comprendidas entre uno y dos pisos dado que es un sector donde se mantiene un carácter histórico por lo que las edificaciones tienen dichas características. Además, encontramos otras tipologías de uso mixto en la que se encuentra comercio en el primer piso y vivienda en altura, muchas de estas se han visto modificadas para lograr índices de construcción más elevados y poder superar una altura de 9,00 metros que corresponde a edificaciones de 3 pisos o más.

8.3.6 *Análisis de usos en el sector del centro por manzanas*

8.3.6.1 Manzana 0083.

Después de analizar los distintos usos del sector se determina que la incompatibilidad de usos que se generan en el sector se crea un porcentaje de manzanas que tienen usos diversos en cuanto a la mezcla entre vivienda y comercio, en donde el comercio es el uso predominante en la zona, generando que los comerciantes ambulantes se apropien de la circulación vial y peatonal, dando como resultado un deterioro en las fachadas de las edificaciones presentes en la zona y una ruptura en la continuidad del patrimonio como se evidencia en el registro fotográfico.

Figura 73. Análisis de usos de la manzana 0083



8.3.6.1.1 Registro fotográfico de la manzana 0083

Figura 74. Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0083



CALLE 10



CARRERA 12



CALLE 9

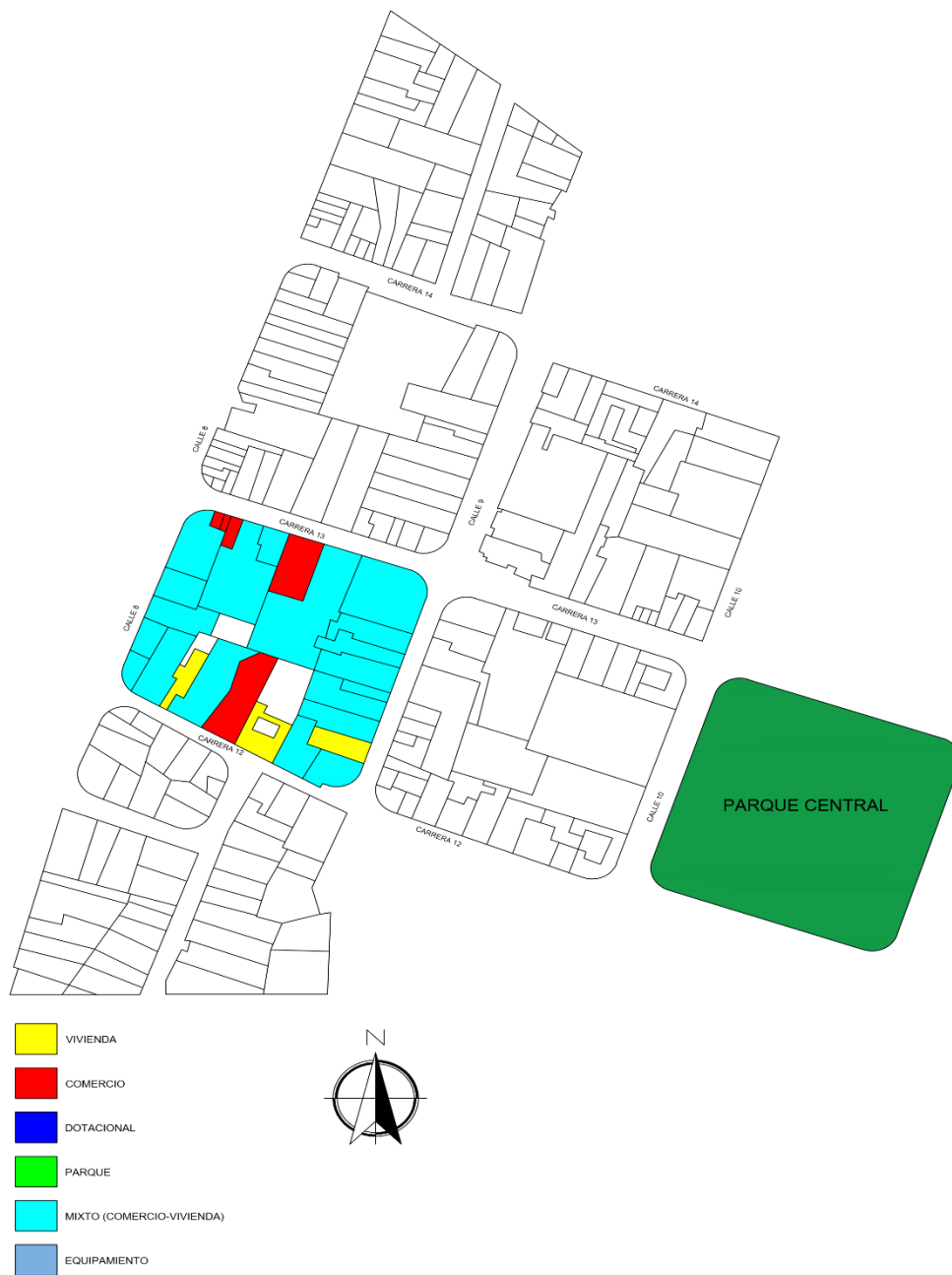


CARRERA 13

Tomado de Google maps 2021

8.3.6.2 Manzana 0084.

Figura 75. Análisis de usos de la manzana 0084



8.3.6.2.1 Registro fotográfico de la manzana 0084.

Figura 76. Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0084



CALLE 9



CARRERA 12



CALLE 8

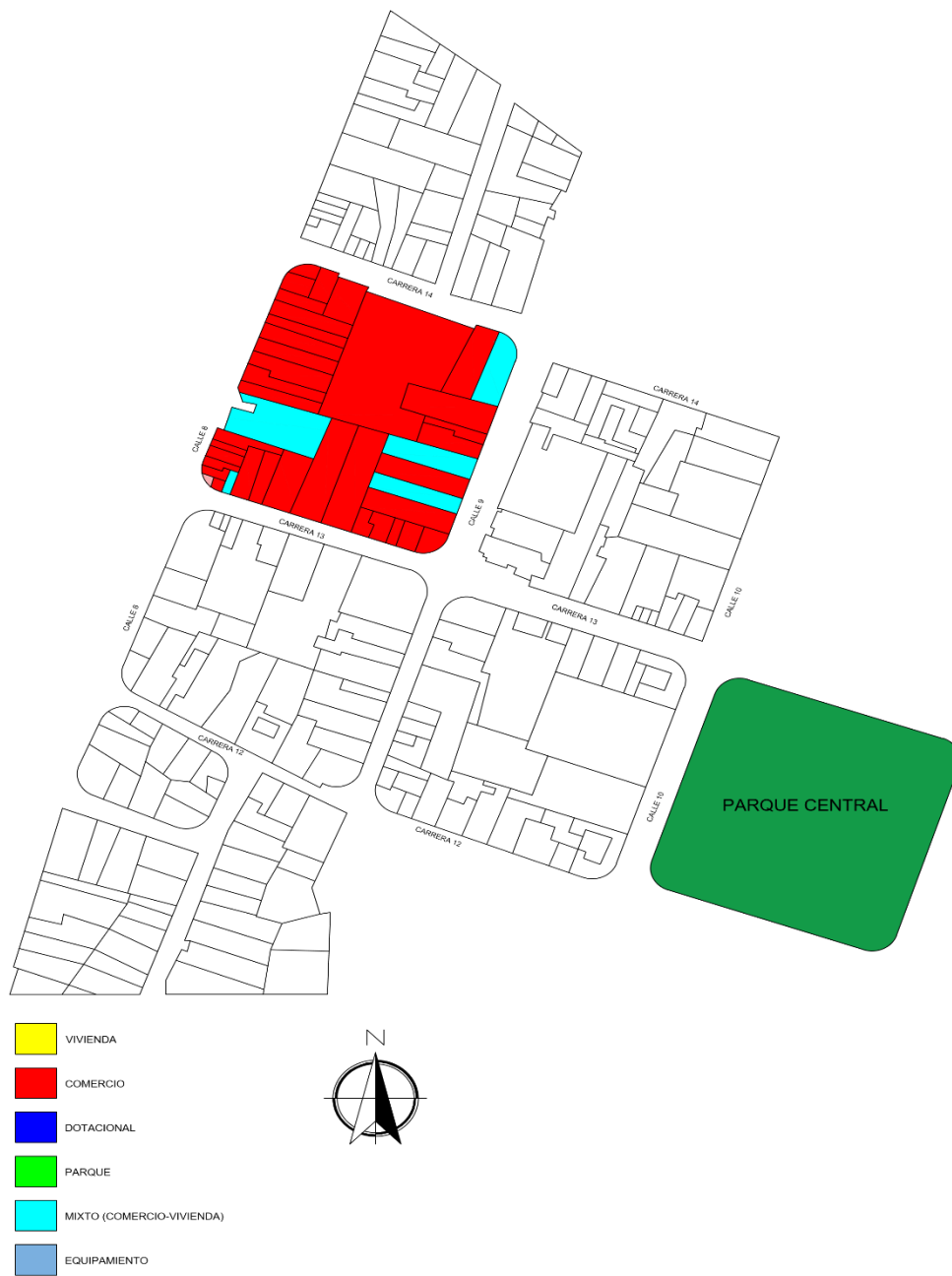


CARRERA 13

Tomado de Google maps 2021

8.3.6.3 Manzana 0092.

Figura 77. Análisis de usos de la manzana 0092



8.3.6.3.1 Registro fotográfico de la manzana 0092.

Figura 78. Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0092



CALLE 9



CARRERA 13



CALLE 8



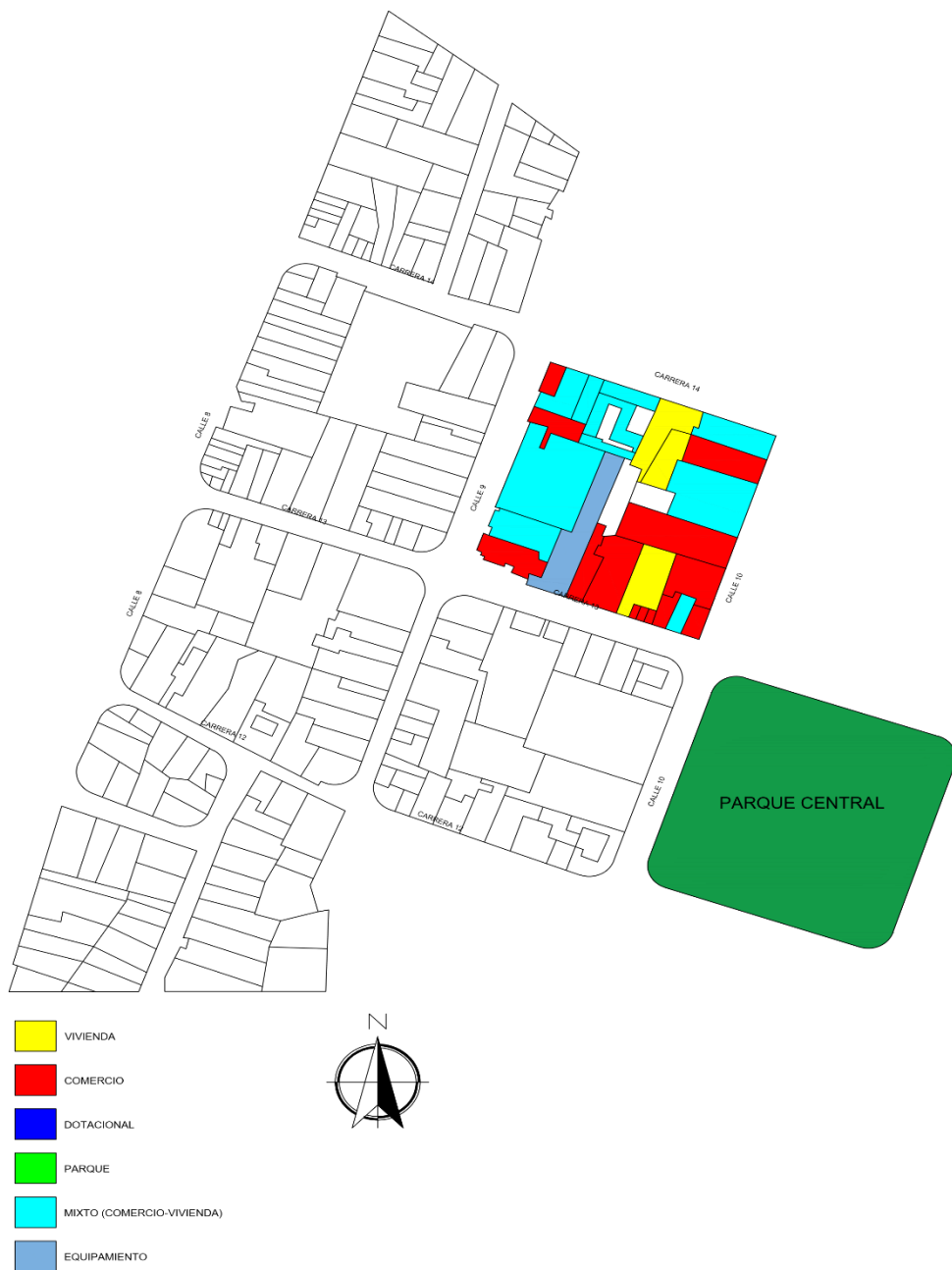
CARRERA 14

Tomado de Google maps 2021

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

8.3.6.4 Manzana 0091.

Figura 79. Análisis de usos de la manzana 0091



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

8.3.6.4.1 Registro fotográfico de la manzana 0091.

Figura 80. Registro fotográfico del análisis del estado de Fachadas de la manzana 0091



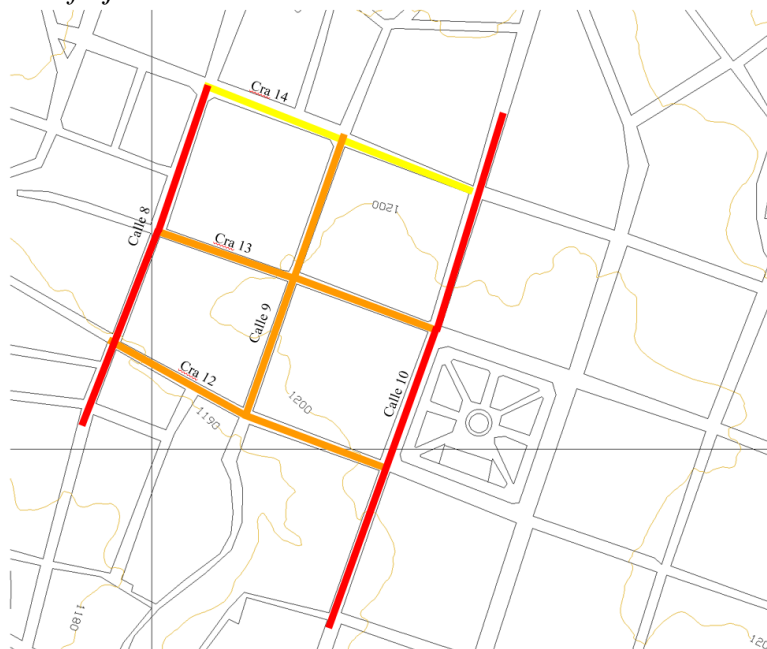
Tomado de Google maps 2021

8.4 Flujo vehicular

La estructura urbana de Ocaña Norte de Santander corresponde al periodo colonial, por ende, se identifica una homogeneidad y una ortogonalidad en la configuración espacial del municipio a pesar de las pendientes del 6 % al 8% que se desarrollan en el sector.

Por ende este análisis tiene como objetivo identificar los puntos en los cuales hay un tráfico medio o bajo para ubicar el acceso a parqueaderos del proyecto y realizar una correcta intervención, la calle 10 como podemos observar en la figura tal, es una vía principal de la ciudad que cuenta con un tráfico alto y rápido la mayoría del tiempo, la calle 8 también cuenta con alto tráfico que conecta el mercado con otros barrios de la ciudad, las vías marcadas en naranja (figura tal) cuentan con un flujo vehicular medio, dado a que por estas las personas tienden a bajarse del andén y utilizar la vía vehicular para transitar peatonalmente, por lo tanto los conductores tratan de evitar usar de estas mismas, pero aun así es inevitable usarlas dado a su importancia en cuanto a conexión.

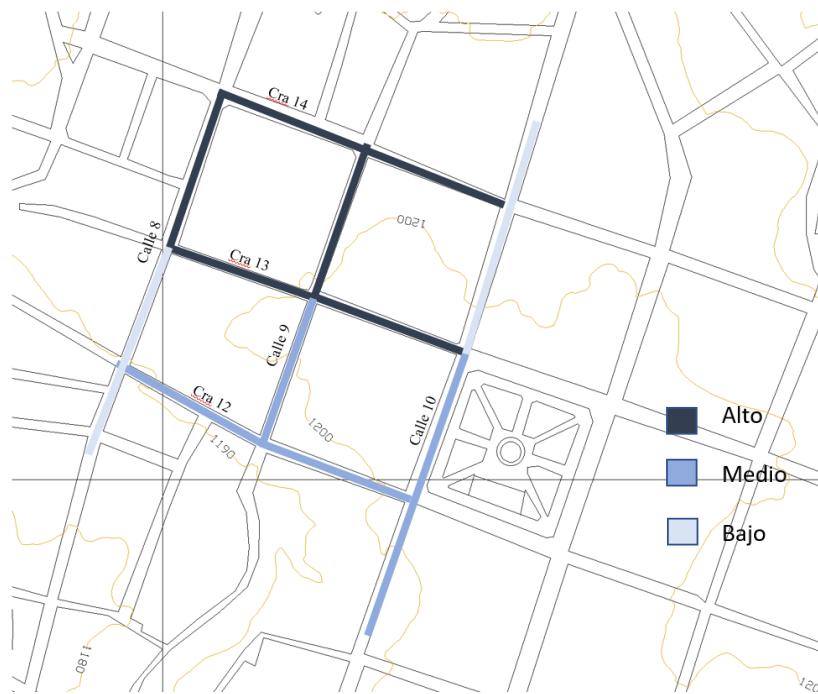
Figura 81. Análisis del flujo vehicular en el sector del centro



8.5 Flujo peatonal

Este análisis nos ayuda a identificar las calles o carreras con mayor flujo peatonal para manejar los accesos y tener un buen desarrollo de los mismos, encontramos una clara carga peatonal demarcada en color azul oscuro en la figura tal, en las calles donde se encuentra la mayor parte del comercio del sector, dado que las personas tienden a hacer este recorrido peatonalmente para realizar sus compras.

Figura 82. Análisis del flujo peatonal en el sector del centro



9. Tipologías de pasajes comerciales

9.1 Internacionales

9.1.1 *Galerie Vivienne*

La Galerie Vivienne fue construida en 1823 en estilo neoclásico pompeyano por el arquitecto Francois-Jacques Delannoy y es uno de los pasajes cubiertos más elegantes de París.

Los hermosos techos de cristal dejan entrar la luz y le permiten disfrutar de la asombrosa arquitectura de estos pasajes. La Galería Vivienne tiene 176m de largo y está registrada como monumento histórico desde julio de 1974.

Figura 83. *Pasillo de la Galería Vivienne*



Figura 84. *Fachada de la Galería Vivienne*



9.1.2 *Galería Vittorio Emanuele*

9.1.2.1 Ubicación. Esta importante y vanguardista obra de la arquitectura italiana se encuentra ubicada en la ciudad de Milán, entre la fachada norte de la Piazza del Duomo en Milán, conectándose con la Piazza de la Scala. Dos importantes sitios de interés turístico de la zona, convirtiéndose en un paso obligado para los visitantes y para los locales.

9.1.2.2 Criterio de diseño de la galería Vittorio Emanuele. Una de sus principales características es que, al observar la planta, en su centro se define un octógono perfecto, uniendo sus diferentes calles en un punto central, donde convergen todos los diferentes ambientes. Este diseño favorece la circulación de los visitantes permitiendo el paso por cada uno de sus ambientes.

9.1.2.3 Características del techo. La cubierta de techo de la Galería Vittorio Emanuele, utilizada en las áreas de circulación interna (calles) es del tipo acristalado, con una estructura de soporte construida en base a elementos de hierro fundido, característicos de las edificaciones del siglo XIX.

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

La distribución de las edificaciones internas está basada en la circulación peatonal y en la ubicación de espacios comerciales. Entre estos podemos encontrar: hoteles, tiendas, bares y todo tipo de comercios destinados al disfrute.

9.1.2.4 Sistema constructivo. La Galería Vittorio Emanuele presenta un sistema constructivo del tipo mixto, ya que se unen en un mismo proyecto la utilización de un sistema estructural metálico, con cerramientos del tipo tradicional, sus acabados son muy elaborados decorados con pinturas en su centro, creando, de esta manera un ambiente tranquilo y libre para el usuario.

Figura 85. *Interior de la Galería Vittorio Emanuele*



Tomado de Civitatis Milan (civitatis, s.f.)

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Figura 86. *Interior de la Galería Vittorio Emanuele*



Tomado de Civitatis Milan (civitatis, s.f.)

Figura 87. *Domo de la Galería Vittorio Emanuele*



Tomado de Civitatis Milan (civitatis, s.f.)

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

9.2 Nacionales

9.2.1 Pasaje Hernández

Fundado a finales del siglo XIX, El Pasaje Hernández es uno de esos lugares que se ha perdido en el tiempo. Que se resiste al cambio y conserva viva la memoria de la Bogotá del siglo XX. Los acabados, colores y materiales republicanos de particular elegancia contrastan con un estado de deterioro, de olvido, en el que ahora caen tanto el pasaje como el centro de la ciudad.

Figura 88. Contexto urbano del Pasaje Hernández

FECHA DE CONSTRUCCIÓN:	Finales siglo XIX.
DECRETO DECLARATORIO:	1895 del 22 de septiembre de 1993.
CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN:	A. Monumento Nacional.
LOCALIDAD:	La Candelaria.
BARRIO:	La Catedral.
DIRECCIÓN:	Calle 12 no. 8-62.

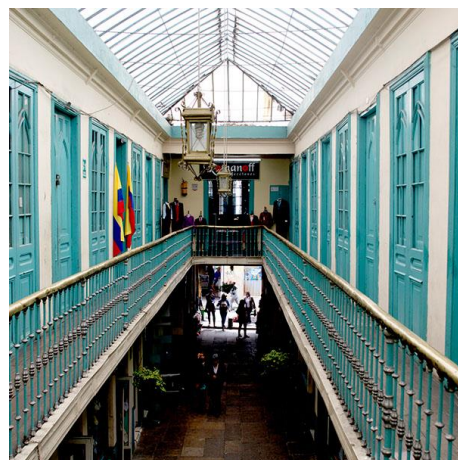
Tomado de pasajes del centro histórico de Bogotá- Alcaldía Mayor de Bogotá

Figura 89. Interior del Pasaje Hernández



Tomado de Universidad de los Andes
(Universidad de los Andes, s.f.)

Figura 90. Interior del Pasaje Hernández



Tomado de Universidad de los Andes
(Universidad de los Andes, s.f.)

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

9.2.2 *Pasaje Rivas*

Con la idea de que Bogotá tuviera un centro comercial al estilo parisino, el filántropo Luís G. Rivas mandó a construir el pasaje Rivas en 1893. De esa forma se convirtió en el primer centro comercial de Bogotá.

Figura 91. *Contexto urbano del Pasaje Rivas*

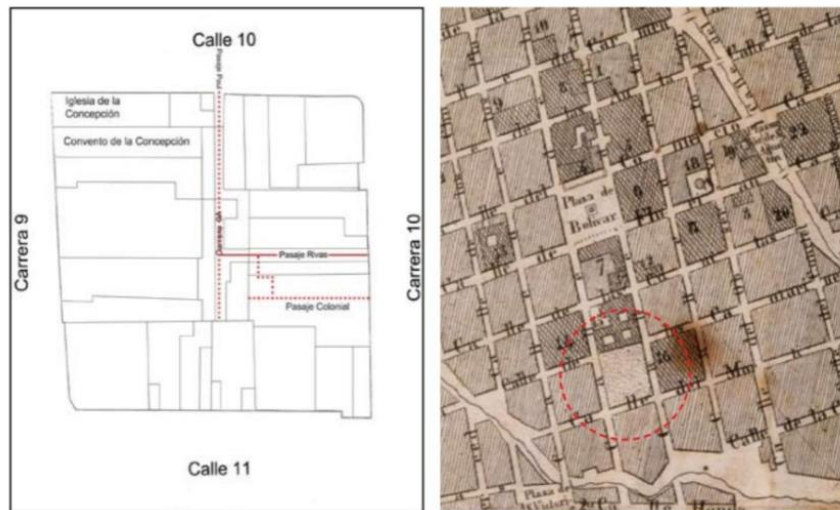
Tomado de pasajes del centro histórico de Bogotá- Alcaldía Mayor de Bogotá

FECHA DE CONSTRUCCIÓN:	Finales siglo XIX.
DECRETO DECLARATORIO:	678 del 31 de octubre de 1994.
CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN:	B. Inmueble de Conservación. Arquitectónica.
LOCALIDAD:	La Candelaria.
BARRIO:	Centro Administrativo.
DIRECCIÓN:	Cra. 10 No. 10-50/54/58.

Este edificio fue construido frente a la plaza central de la Candelaria, pero olores nauseabundos, chicherías, animales y el canal San francisco no permitieron que el Pasaje Rivas tuviera el lugar social que su dueño esperaba.

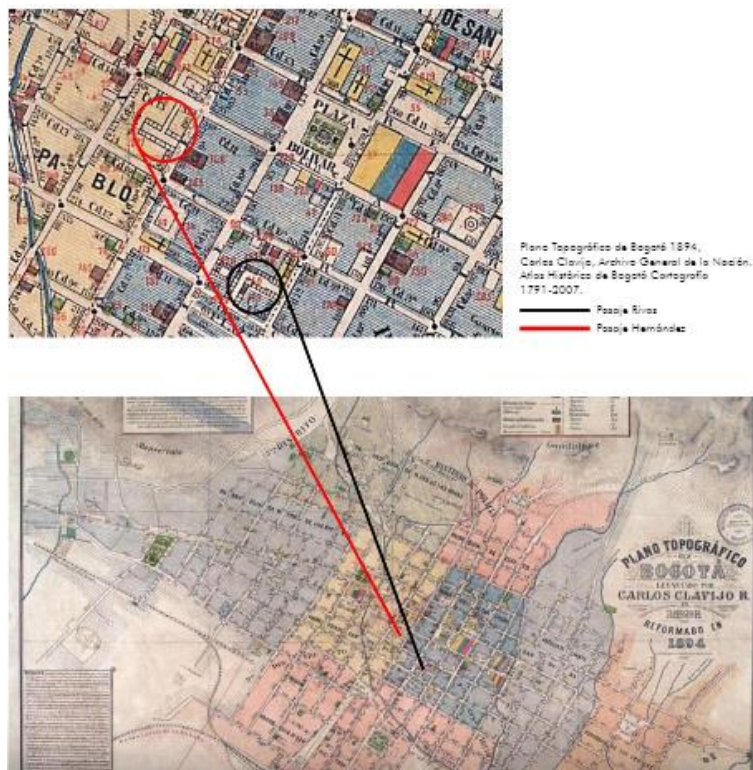
PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Figura 92. Ubicación del Pasaje Rivas en la estructura urbana de Bogotá



Tomado de pasajes del centro histórico de Bogotá- Alcaldía Mayor de Bogotá

Figura 93. Ubicación del Pasaje Rivas y el Pasaje Hernández en la estructura urbana de Bogotá



Tomado de pasajes del centro histórico de Bogotá- Alcaldía Mayor de Bogotá

10. Marco conceptual

10.1 Centro comercial

“Los centros comerciales aparecen en el mapa como los "pulmones" de la ciudad: son una maqueta climatizada de un fragmento ciudadano, con calles, plazas y zonas verdes. Son palacios modernos pletóricos de luz y de atmosfera, de intimidad y de naturaleza”, (Medina Cano, s.f. p.14)

El centro comercial como producto, fue creado para albergar a más productos dentro de él (comercios o tiendas) que necesariamente tendrán cualidades únicas de género, horario, rotación y territorialidad que provocarán el éxito o fracaso del producto en general

(Carpio Mendoza, 2017, p. 58)

10.2 Comercio

De acuerdo con Juárez Pérez (2014), Actividad lucrativa que consiste en la intermediación directa o indirecta entre productores y consumidores de los bienes y servicios a fin de facilitar y promover la circulación de la riqueza.

“Se denomina comercio a la actividad socioeconómica consistente en el intercambio de algunos materiales que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes y servicios, sea para su uso, para su venta o su transformación. Es el cambio o transacción de algo a cambio de otra cosa de igual valor. Por actividades comerciales o industriales entendemos tanto intercambio de bienes o de servicios que se efectúan a través de un comerciante o un mercader” (El Sistema de Clasificación de la Industria de América del Norte o NAICS (SCIAN))

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

El comercio se define como un intercambio de bienes o servicios entre productores y consumidores, bien sea para su uso, venta o transformación, se puede realizar haciendo una transacción de algo a cambio de otra cosa de igual valor.

10.3 Arquitectura bioclimática

De acuerdo con el Dr. Javier de la Fuente León (s.f.), la arquitectura bioclimática es aquella arquitectura que tiene en cuenta el clima y las condiciones del entorno para ayudar a conseguir confort térmico de los espacios para la vida y el desarrollo del hombre. Haciendo una lectura desde la lógica observamos que la arquitectura en su definición lleva implícito el concepto bioclimático, al tratarse del arte que posibilita la vida (Bio) mediante la construcción de espacios que térmicamente lo permitan. La arquitectura bioclimática trata exclusivamente de jugar con el diseño de la casa (orientaciones, materiales, aperturas de ventanas, etc.), el diseño de los detalles constructivos y los espacios arquitectónicos con el objetivo de conseguir eficiencia energética.

Baño Meza, (s.f.) define la arquitectura bioclimática como aquella capaz de utilizar y optimizar los recursos naturales para su aprovechamiento en la mejora de las condiciones de habitabilidad, entendiendo la actividad arquitectónica como una filosofía o conjunto de pensamientos organizados que tienen como objetivo la integración del objeto arquitectónico en su entorno natural.

La arquitectura bioclimática nos permite la optimización y eficacia de recursos climáticos del entorno, para poder crear alternativas de solución en el desarrollo de una edificación, mejorando la habitabilidad integrando el objeto arquitectónico en su entorno.

11. Marco legal

11.1 Ley 675 del 2001, de la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal

- ARTÍCULO 1o. OBJETO: La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
- CAPITULO IV. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO.
ARTÍCULO 13. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:
 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARÁGRAFO 1o. Las expensas de la construcción estará n a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

PARÁGRAFO 2o. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

- **ARTÍCULO 14. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO:** Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo de esta ley.

PARÁGRAFO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

- **ARTÍCULO 15. SEGUROS:** Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARÁGRAFO 1o. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

PARÁGRAFO 2o. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

11.2 NTC 1700 del 1982 - Higiene y seguridad, medida de seguridad en edificaciones-

Medios de evacuación

Esta norma establece los requisitos mínimos que deben cumplir los medios de salida para facilitar la evacuación de los ocupantes de una edificación, en caso de fuego u otra emergencia.

12. Definiciones y clasificación

12.1 Definiciones

12.1.1 Área bruta de piso

Superficie de piso comprendida dentro del perímetro interior de los muros exteriores de la edificación bajo consideración, incluyendo vestíbulos, escaleras, armarios, espesor de los muros interiores y columnas y otros aspectos. Cuando se utilice el término área, debe entenderse como área bruta, si no se especifica otra cosa.

12.1.2 Área neta

Superficie de piso ocupada, sin incluir áreas accesorias o espesor de muros.

12.1.3 Vía pública

Calle, callejón u otro espacio seguro abierto al exterior, diseñado para uso público y con un ancho no menor de 3 m.

12.1.4 Nivel de calle

Cualquier piso o nivel de piso accesible desde la calle o desde el exterior de la edificación a nivel de tierra (nivel 0,0), con la entrada a una altura no mayor de tres escalones y dispuestos como piso o acceso principal.

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

12.1.5 Escalera exterior

Aquella en la que por lo menos uno de sus lados está abierto al aire exterior directamente y su paramento hacia éste está determinado por un antepecho o baranda como se observa en la Figura 94 y 95.

12.1.6 Escalera interior

Aquella en la que ninguno de sus lados está abierto al aire exterior directamente, sino indirectamente mediante ventanas u otros elementos (véase la Figura 96).

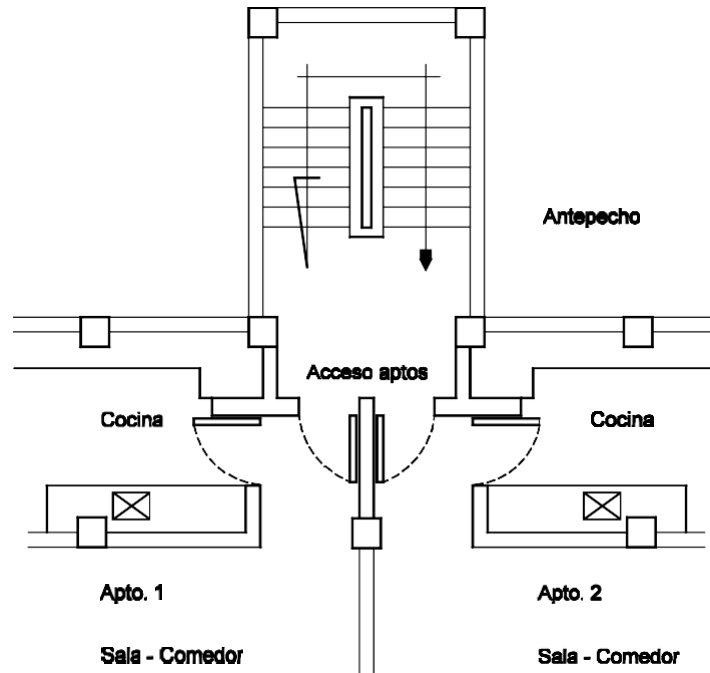
12.1.7 Rampa

Plano inclinado dispuesto para subir y bajar en un sentido determinado de circulación.

12.1.8 Escalera de incendio

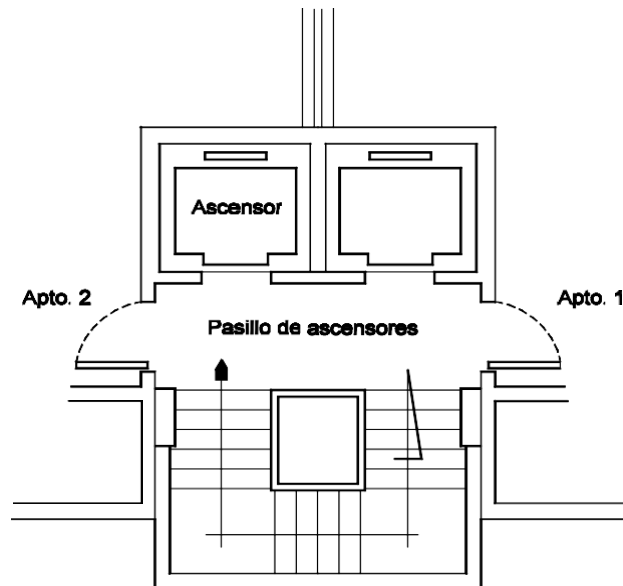
Escalera o caja de escalera exterior o interior dentro de la cual el movimiento de productos de combustión, ocasionados por la ocurrencia de fuego en cualquier parte de la edificación, esté limitado de tal manera que no ofrezca riesgos en su utilización continua, por estanqueidad de la misma o por presurización (véase la Figura 94).

Figura 94. Escalera al exterior por sus tres lados



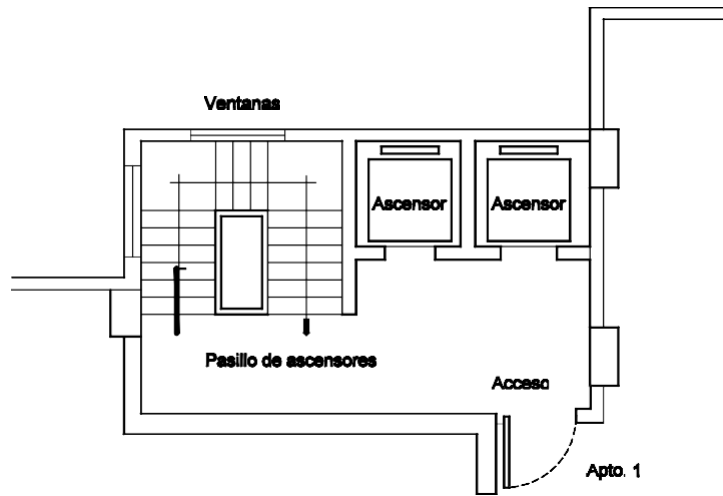
Tomado de NTC – 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

Figura 95. Escalera exterior por lado de fachada principal



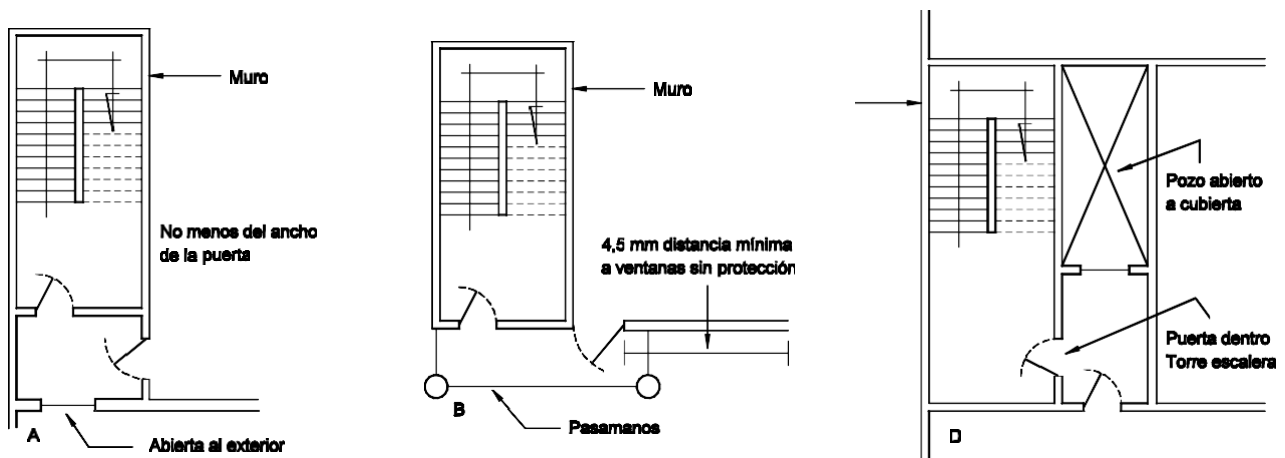
Tomado de NTC - 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

Figura 96. Escalera interior con ventanas hacia fachada principal



Nota. Pueden dar un vacío interior del edificio. Tomado de NTC - 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

Figura 97. Cuatro tipos de cajas de escaleras de incendio presurizadas



Nota. (a) Con vestíbulo abierto a un corredor, (b) Entrada con balcón exterior, (c) Entrada común a dos edificios, (d) Expulsión de humo por corrientes naturales o inducidas en el pozo. Tomado de NTC - 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

12.1.9 Resistencia al fuego

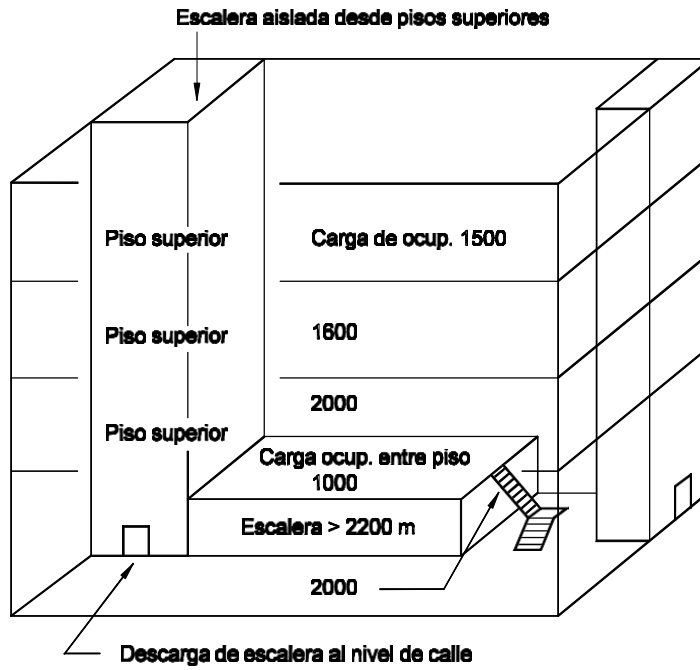
Tiempo durante el cual los materiales o ensambles resisten una exposición al fuego sin fallar en ninguna de las funciones para las cuales se utilizan, de acuerdo con lo especificado en la NTC 1480.

12.2 Clasificación de la ocupación comercial

1. Clase A. Todos los almacenes de 270 m² o menos de área bruta, utilizada para uso comercial, únicamente sobre el nivel de la calle.
2. Clase B. Todos los almacenes que tengan un área bruta total inferior a 2 700 m², pero superior a 270 m², o que utilicen balcones, entrepisos o pisos superiores o inferiores al nivel de la calle destinados para uso comercial.
3. Clase C. Todos los almacenes que tengan un área bruta total mayor de 2 700 m², o utilicen más de tres pisos destinados para uso comercial.
 - Cuando son utilizados más de tres pisos, la edificación será Clase C, independiente del área.
 - Las áreas de almacenamiento cerradas al público no se incluirán en la clasificación anterior.
 - Un balcón o entrepiso que tenga un área menor de la mitad del área del piso inferior, no se deberá considerar como nivel de piso para efectos de clasificación, pero si hay dos, uno de los entrepisos o balcones se deberá considerar como un piso (véanse las Figuras 98 y 99).

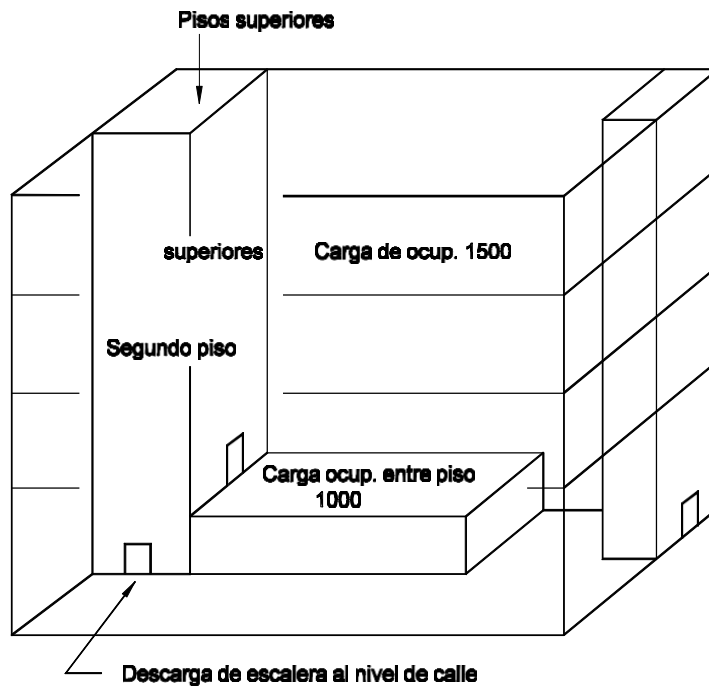
PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Figura 98. Ocupación mercantil con entrepiso abierto a nivel de calle



Tomado de NTC - 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

Figura 99. Ocupación mercantil con entrepiso cerrado a nivel de calle



Tomado de NTC – 1700 (NTC ISO 1700:2004, 2005)

12.2.1 Ocupación mixta

Ocupaciones para uso comercial y residencia

- Ninguna unidad de vivienda deberá tener como única vía de salida aquella localizada a través de una ocupación comercial.
- Ninguna ocupación de vivienda deberá localizarse sobre una ocupación comercial sin el aislamiento y protección adecuados, tales como sistema de regaderas, muros y techos cuya resistencia al fuego no sea menor de 1 h.

13. NSR-10 Título J - Requisitos de protección contra Incendios en edificaciones

13.1 Capítulo J.1 Generalidades

13.1.1 — *PROPÓSITO Y ALCANCE*

Toda edificación deberá cumplir con los requisitos mínimos de protección contra incendios establecidos en el presente Capítulo, correspondientes al uso de la edificación y su grupo de ocupación, de acuerdo con la clasificación dada en J.1.1.2. En consecuencia, el propósito del Título J es el de establecer dichos requisitos con base en las siguientes premisas:

- Reducir en todo lo posible el riesgo de incendios en edificaciones.
- Evitar la propagación del fuego tanto dentro de las edificaciones como hacia estructuras aledañas.
- Facilitar las tareas de evacuación de los ocupantes de las edificaciones en caso de incendio.
- Facilitar el proceso de extinción de incendios en las edificaciones.
- Minimizar el riesgo de colapso de la estructura durante las labores de evacuación y extinción.
- Para efectos de la aplicación de los requisitos que se establecen en este Título se hace necesaria la clasificación de las edificaciones por Grupos de Ocupación. Según esto se utiliza la clasificación que se presenta en el numeral K.2.1.2 de este Reglamento, cuya tabla se repite aquí para efectos ilustrativos. Para las explicaciones y detalles referentes a la clasificación de edificaciones referirse al Capítulo K.2.
- La responsabilidad del cumplimiento del Título J - Requisitos de protección contra el

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

fuego en edificaciones y el Título K – Otros requisitos complementarios, recae en el profesional que figura como constructor del proyecto para la solicitud de la licencia de construcción.

14. NSR-10 Título K - requisitos complementarios

14.1 Capítulo K.1 Generalidades, propósito y alcance

14.1.1 Generalidades

14.1.1.1 Propósito. El propósito del Título K es el de definir parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones cubiertas por el alcance del presente Reglamento.

14.1.1.2 Alcance. El presente Título K, de acuerdo con lo establecido en el Literal K) del Artículo 48 de la Ley 400 de 1997, contiene los requisitos complementarios del presente Reglamento, para cumplir el propósito de protección a la vida, en edificaciones cubiertas por su alcance. El Título K comprende en el Reglamento NSR-10, los siguientes Capítulos:

- Capítulo K.1 – Generalidades, propósito y alcance
- Capítulo K.2 – Clasificación de las edificaciones por grupos de ocupación Capítulo
- Capítulo K.3 – Elementos para las zonas comunes

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

- Capítulo K.4 – Requisitos especiales para vidrios, Productos de Vidrio y Sistemas Vidriados

15. Metodología

Tabla 5. Metodología

No	Desc.	Objetivo	Objetivo Especifico	Producto
Fase 1	Teórico Conceptual	Identificar las principales características de un pasaje comercial con la finalidad de establecer los principios que pueden ser aplicados en el contexto del municipio de Ocaña.	-Definición de conceptos. -Referentes teóricos y conceptuales. -Análisis de los referentes conceptuales, compositivos y las diferentes tipologías.	-Identificar las principales características de un Pasaje Comercial - Conocer los principios que se pueden aplicar a un contexto histórico
Fase 2	Análisis y Categorización de los Pasajes Comerciales	Conocer y caracterizar las escalas de los pasajes comerciales para aplicar el determinado nivel comercial que se desarrolla en la zona.	-Análisis del Manual de ACECOLOMBIA -Identificar, compilar y categorizar información sobre los principios funcionales de cada categoría comercial -Análisis tipológico -Analizar y contextualizar el nivel comercial del municipio	-Determinar la magnitud del proyecto para el sector comercial del Municipio -Determinar el tipo de comercio que se maneja en el sector
Fase 3	Localización y análisis del contexto urbano	Realizar un análisis morfológico y del contexto urbano del sector, con la finalidad de obtener la ubicación estratégica y adecuada para la implantación del pasaje comercial y su integración urbana conociendo cómo funciona el sector comercial en el municipio.	-Análisis de PBOT del Municipio de Ocaña -Análisis y recolección de datos del contexto Urbano del municipio y del sector -Identificación de los referentes históricos del municipio.	-Identificar la ubicación adecuada para el desarrollo del Pasaje Comercial -Conocer los medios para integrar el Pasaje Comercial con el Mercado principal y el casco histórico del municipio
Fase 4	Caracterización del proyecto	Interpretar los criterios estudiados para desarrollar una propuesta de diseño de un pasaje comercial, con la finalidad de aplicar un estilo arquitectónico que corresponda al casco histórico del municipio de Ocaña.	-Analizar el espacio público y determinar su eficiencia para el contexto social. -Analizar su cobertura -Determinar el estado del espacio público y de uso público, en el contexto y zona de intervención.	-Determinar que edificaciones se pueden conservar y que puedan ser un elemento unificador de la estructura urbana. -Identificar el uso de la edificación a implantar teniendo en cuenta el comercio existente.

16. Resultados

Tabla 6. *Resultados de Usos del sector del Centro*

Resultados del Usos del sector.					
Total de Predios	Predios con uso comercial	Predios con uso Habitacional	Equipamiento	Predios con uso institucional	Predios con uso mixto
114	62	10	1	1	40

Figura 100. *Gráfica Resultados de Usos del sector del Centro*

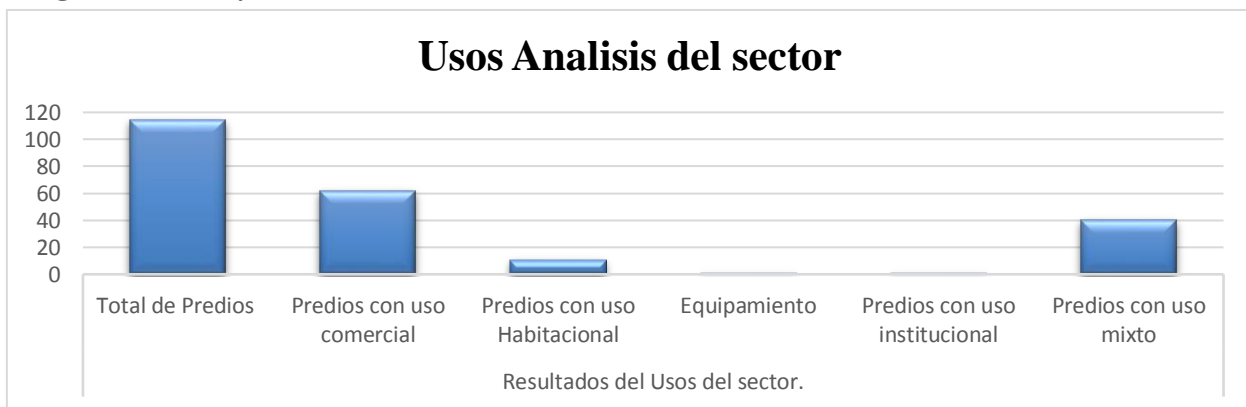


Tabla 7. *Resultados de Análisis de alturas en el sector del Centro*

Resultados del Análisis de Alturas			
Total de predios	Edificaciones de un piso	Edificaciones de dos pisos	Edificaciones de más de tres pisos
114	47	28	39

Figura 101. Resultados de Análisis de alturas en el sector del Centro

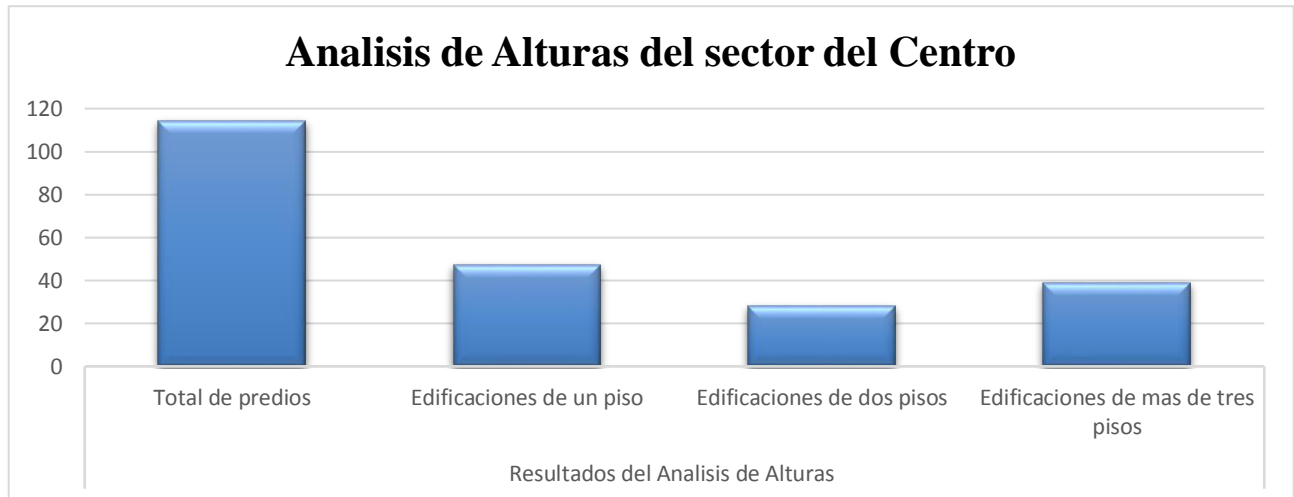


Tabla 8. Resultados de Análisis de estado de fachadas en el sector del Centro

Resultado de Análisis del estado de fachadas			
Total de predios	Fachadas en Buen estado	Fachadas en regular estado	Fachadas en mal estado
114	32	47	35

Figura 102. Resultados de Análisis de estado de fachadas en el sector del Centro

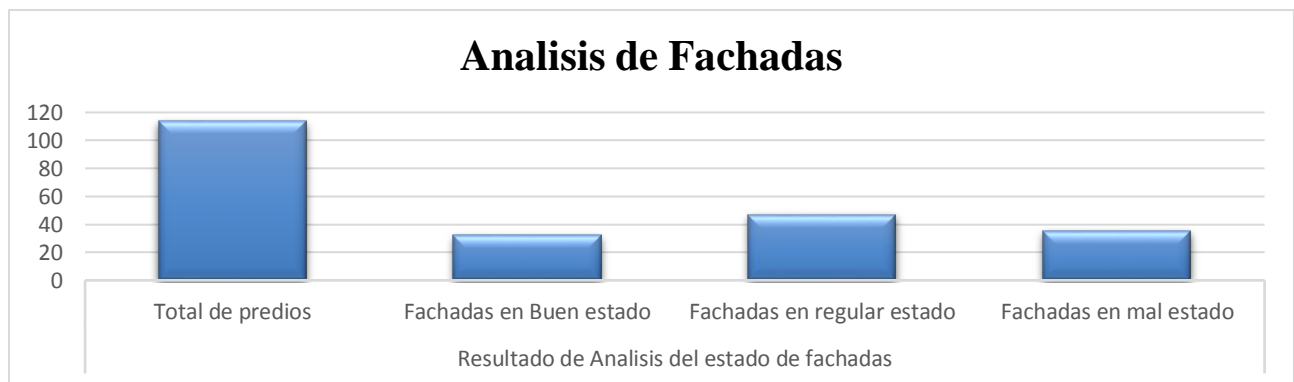


Tabla 9. Área a intervenir en el sector del centro

Ocupación del lote con porcentaje de (0,7 I.O)		
Área del Lote	Área Libre	Área Construida
6396	1918	4477

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Tabla 10. Cuadro de Áreas según porcentajes de zonas comerciales

Cuadro de Áreas para el Pasaje Comercial

<i>Zona</i>	<i>%</i>	<i>Área</i>
<i>Zona Administrativa</i>	2	89,54
<i>Zona de Agencias Bancarias</i>	3	134,31
<i>Zona de Servicios Generales</i>	1	44,77
<i>Zona de Comidas</i>	7	313,39
<i>Zona de Entretenimiento</i>	30	1343,1
<i>Zona Comercial</i>	57	2551,89
<i>TOTAL</i>	100	4477

Tabla 11. Programa Arquitectónico para Pasaje Comercial

Zona	Subzona	Ambiente	Area (m2)	N° personas	Total (m2)
		Gerencia			
		Oficina	12	1	
		Sala de reuniones	15	8	
		Secretaria			
		Oficina	9	1	
		Administración			
		Oficina	12	1	
		Secretaria- Espera			
	Sub-zona administracion	Informes	5	1	107
		Mesa de partes	5	1	
		Sala de espera	10	5	
		Archivo central	6	1	
		Tesorería			
		Oficina	12	1	
		Archivo	6	1	
		Contabilidad			
		Oficina	9	1	
		Archivo	6	1	
		Auto servicio			
	Sub.zona de comestibles naturales	Atención y caja	50	5	2202
		Frutas	20	10	
		Vegetales	20	10	
		Carnes y pescado	20	10	
		Antecámara	20	0	
Comercio					

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Zona	Subzona	Ambiente	Area (m2)	N° personas	Total (m2)
		Frigorífico de carenes rojas	10	0	
		Frigorífico de pescado	10	0	
		Frigorífico de frutas	20	0	
		Frigorífico de verduras	20	0	
		Frigorífico de pollos	6	0	
		Depósito de limpieza	6	0	
	Sub.zona de comestibles conserva	Lácteos	20	8	
		Abarrotes	20	8	
		Licores y bebida	20	8	
		Golosinas	20	8	
	Sub.zona de comestibles artículos	Artículos de limpieza para el hogar	20	8	
		Artículos de limpieza personal	20	8	
		Juguetes	20	8	
		Librería y Revistas	20	8	
	Sub.zona de panadería	Atención y caja	4	2	
		Exhibición	12	6	
		Preparación de pan	27	3	
		Cámara de reposo	10	0	
		Deposito	6	0	
		Hornos y mesas	15	3	
	Sub.zona de pastelería	Atención y Caja	4	2	
		Exhibición	12	6	
		Preparación de pasteles	27	3	
		Cámara de reposo	10	0	
		Deposito	6	0	
		Hornos y mesas	15	3	
	Heladería	Atención y caja	4	2	
		Frigorífico	10	0	
		Exhibición	8	4	
		Deposito	6	0	
	Sub.zona de tiendas comerciales	Tiendas comerciales con baño	300	60	
		Caja	20	3	
		Probadores	10	12	
		Deposito	24	0	
		Tiendas de venta	1050	210	
	Sub.zona de atención	Cajeros	36	24	
		Carritos de compra	30	0	
		Recepción y encargo de paquetes	40	16	
	Sub.zona de atención	Deposito	10	0	
		Limpieza	6	0	

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Zona	Subzona	Ambiente	Area (m2)	N° personas	Total (m2)
		Oficina de seguridad monitoreo	10	1	
		Batería de Baños DAMAS	64	0	
		Batería de Baños HOMBRES	64	0	
Zona de recreación y descanso	Zona de recreación pasiva	Plazoleta	100	20	154
		juegos infantiles	30	6	
		batería de baños de damas	12	2	
		batería de baños varones	12	2	
		Caseta de vigilancia	2	1	
Zona de servicios generales	Sub-zona de servicios generales	ss.hh	1,5	0	254,5
		oficina de personal	10	1	
		cuarto de maquinas	25	0	
		deposito	9	0	
		depósito de basura	9	0	
		deposito general	100	0	
		cuarto de bombas	25	0	
		taller de mantenimiento y reparación	25	0	
		batería de baños damas	9	2	
		batería de baños varones	9	2	
		vestidores damas	15	2	
		vestidores varones	15	2	
		Zona de servicios complementarios	Sub-zona de agencia bancaria	Hall de ingreso	
sala de espera	40			12	
atención	10			5	
administración	12			1	
ante bóveda	10			1	
bóveda	15			1	
Hall	16			8	
deposito	6			0	
antesala	12			1	
Sub-zona patio de comidas	cajeros automáticos		21	3	625
	Stands de ventas		25	50	
	patio de comidas		500	200	
Sub-zona de servicios	terraza		100	40	42
	deposito		12	0	
	limpieza		6	0	
	batería de baños damas	12	0		
		batería de baños varones	12	0	
Area total (m2)					3556,5

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Tabla 12. Cuadro de Áreas según los m2 requerido por personas en una edificación Comercial

Cuadro de areas según el m2 necesario por persona en una edificacion comercial

Tienda independiente	5.0 m2 por persona
Salas de juego, casinos	2.0 m2 por persona
Gimnasio	4.5 m2 por persona
Galería comercial	2.0 m2 por persona
Tienda por departamentos	3.0 m2 por persona
Locales con asientos fijos	Número de asientos
Mercados mayoristas	5.0 m2 por persona
Supermercado	2.5 m2 por persona
Mercado Minorita	2.0 m2 por persona
Restaurantes (Área mesas)	1.5 m2 por persona
Discotecas	1.0 m2 por persona
Patios de comida (Área de mesas)	1.5 m2 por persona
Bares	1.0 m2 por persona
Tiendas	5.0 m2 por persona
Áreas de servicios (Cocinas)	10.0 m2 por persona

17. Conclusiones

La propuesta de un Pasaje Comercial para Ocaña Norte de Santander se plantea de acuerdo a la problemática que se genera en el sector del centro, donde se desarrolla la principal actividad comercial del municipio, respondiendo a un modelo comercial que mantenga la integración y la preservación del contexto histórico del Municipio.

En área a intervenir está ubicada cerca al casco histórico, de tal manera esta área posee una alta densidad de viviendas y comercio, generando un desarrollo urbano mixto, el cual ha generado gran demanda, por lo cual hoy en día este sector recibe grandes aglomeraciones de personas entre locales y visitantes de pueblos aledaños, a esto se le debe sumar los vendedores ambulantes que se apoderan de los andenes y calles ocasionando caos vehicular que tiene como consecuencia una mala reacción o un gran desagrado de los habitantes

Con base en todo lo anterior, se puede concluir que la implantación de una propuesta de Pasaje Comercial, permitiendo agrupar todo el comercio formalmente en esta edificación, dando como resultado la separación del tránsito vehicular y el tránsito peatonal, de esta manera también se podrá generar un elemento unificador que conecte peatonalmente el mercado público con el casco histórico del Municipio, dando respuesta a la problemática existente tanto de espacio público como la mejora de la movilidad urbana.

Referencias

- A. Rezi and M. Allam,. (1995). Techniques in array processing by means of transformations . En *Control and Dynamic Systems V* ol. 69 (págs. 133-180). San Diego: Academic Press.
- Alcaldía Municipal de Ocaña en Norte de Santander. (s.f.). Obtenido de <http://www.ocana-nortedesantander.gov.co/>
- Asociación Colombiana de Centros Comerciales. (s.f.). Obtenido de [acecolombia: https://acecolombia.org/acecolombia/](https://acecolombia.org/acecolombia/)
- Baño Meza, A. (s.f.). Obtenido de https://portal.uah.es/portal/page/portal/epd2_asignaturas/asig32954/informacion_academica/Introducci%F3n%20a%20la%20construcci%F3n%20sostenible%20I.pdf
- Betancourt, C. (2012). *ACE Colombia*. Obtenido de <http://www.acecolombia.org/descargas/industiadecencolombia-carlosbetancourt.pdf>
- Betancourt, C. H. (2019). *ACE Colombia*. Obtenido de https://acecolombia.org/acecolombia/sites/default/files/REPORTE_DE_LA_INDUSTRIA_2020_ACT_FEB_2020.pdf
- Carpio Mendoza, J. J. (noviembre de 2017). La Innovación En Los Centros Comerciales Y Su Impacto En El Desarrollo Regional. *Revista Global de Negocios*, 11. Obtenido de https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3030932
- catálogo artium. (s.f.). Obtenido de <https://catalogo.artium.eus/book/export/html/8078>
- civitatis. (s.f.). *civitatis.com/es/milan/*. Obtenido de <https://www.civitatis.com/es/milan/>

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

(2005). Obtenido de <https://www.emcali.com.co/documents/148832/162283/NTC-ISO-IEC17000.pdf/f5ad613f-d066-e775-5f47-db84ae559a40>

Diseño y Arquitectura. (03 de diciembre de 2011). *DiseñoArquitectura.net*. Obtenido de <https://www.disenoyarquitectura.net/2011/12/tadao-ando-arquitecto-biografia-y.html>

Gómez, C. (abril de 2014). *Portafolio*. Obtenido de <https://www.portafolio.co/economia/finanzas/centro-comercial-abre-genera-620-empleos-53698>

Inmoking. (abril de 2017). Obtenido de <https://www.inmoking.com/la-evolucion-los-centros-comerciales-espana/>

Instituto Distrital Patrimonio Cultural. (mayo de 2013). *issu*. Obtenido de <https://issuu.com/patrimoniobogota/docs/pasajescomerciales>

Juárez Pérez, M. H. (2014). Comercio Internacional: Origen y Visión Mercantil. *Salud y Administración*, 11.

Linares Pulido, J. A. (2014). Obtenido de <https://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/10156/LinaresPulido-JairoAndres-2014.pdf;jsessionid=181115F84E6752D9A68F3104F707D9C6?sequence=4>

Lozada, K. (s.f.). *Efecto Responsable*. Obtenido de <https://efectoresponsable.pe/las-ventajas-los-malls-vecinales/>

Medina Cano, F. (s.f.). Obtenido de <https://revistas.upb.edu.co/index.php/revista-institucional/article/download/2163/1944/3743>

Meteoblue. (s.f.). *meteoblue.com*. Obtenido de https://www.meteoblue.com/es/tiempo/semana/bogot%C3%A1_colombia_3688689

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Miao, L. L. (November 8-12). A specification based approach to testing polymorphic attributes.

Formal Methods and Software Engineering: Proceedings of the 6th International Conference on Formal Engineering Methods, ICFEM 2004. Seattle, WA, USA,.

Piombo, P. V. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales: Una metodología de integración.* Guadalajara.

Silva Jerez, M. (2011). Obtenido de <https://es.slideshare.net/arquitacto/revitalizacin-del-espacio-pblico-en-el-centro-de-valdivia>

Sole, A. C. (2006). *Instrumentación Industrial.* Mexico: Alfaomega.

Vive Ocaña tierra que amaña. (s.f.). *viveocaña.* Obtenido de <http://viveocana.com/>

Wigner, E. P. (2005). Theory of traveling wave optical laser . *Phys. Rev.*, 134, A635-A646.

PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

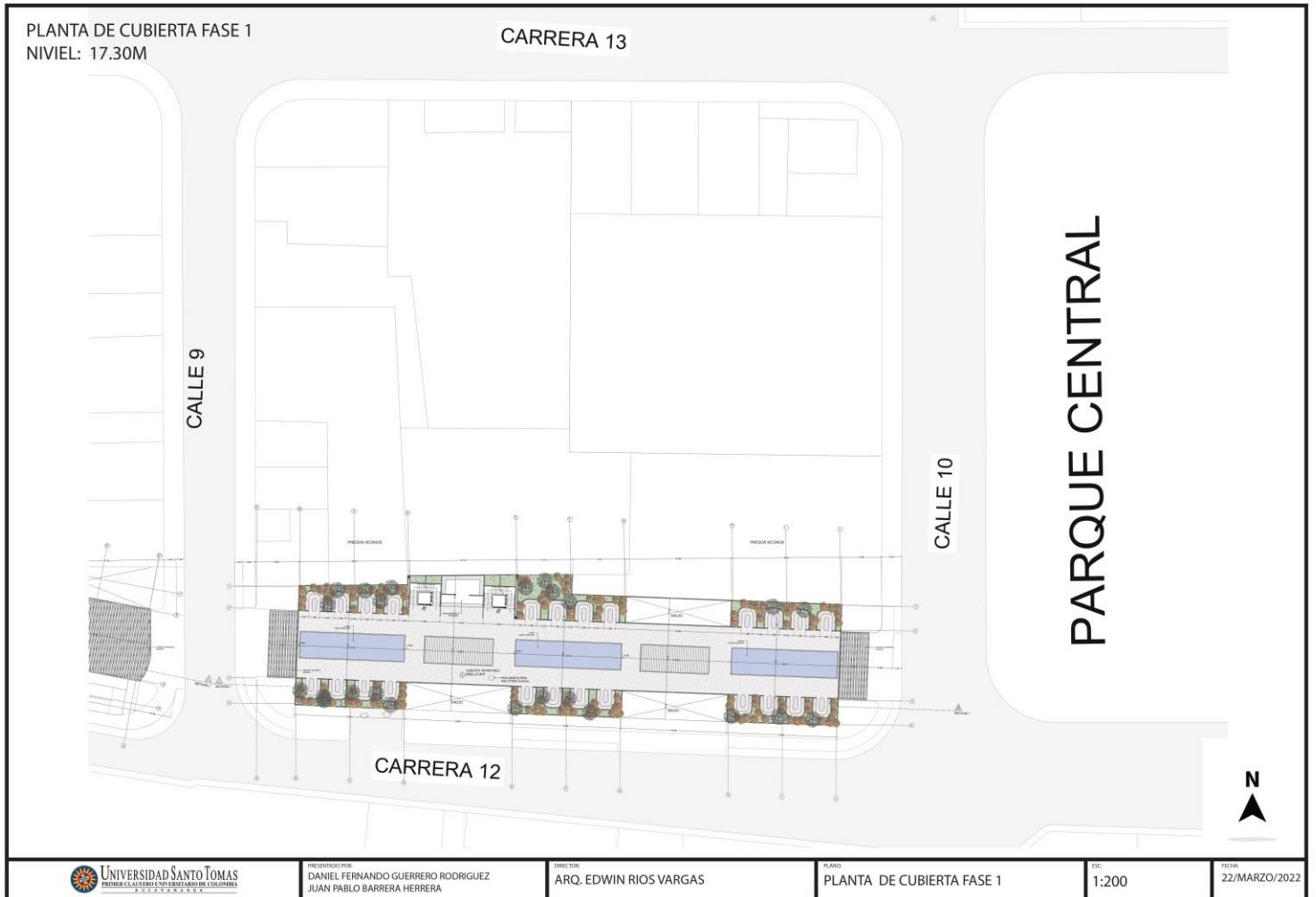
Apéndice

Apéndice A. Planta general de Cubierta



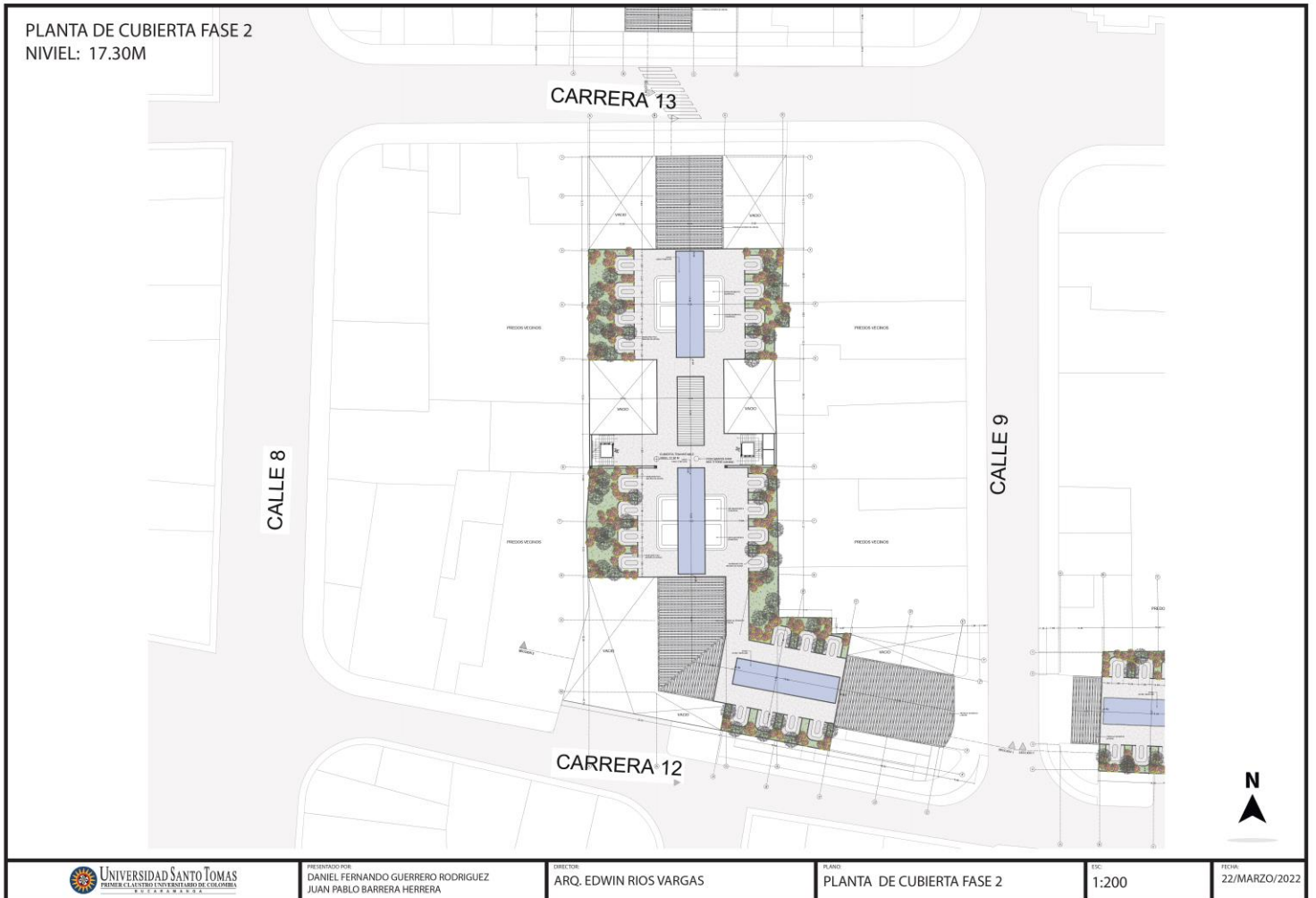
PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice B. Planta Cubierta Fase 1



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice C. Planta de Cubierta Fase 2



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice D. Planta de Cubierta Fase



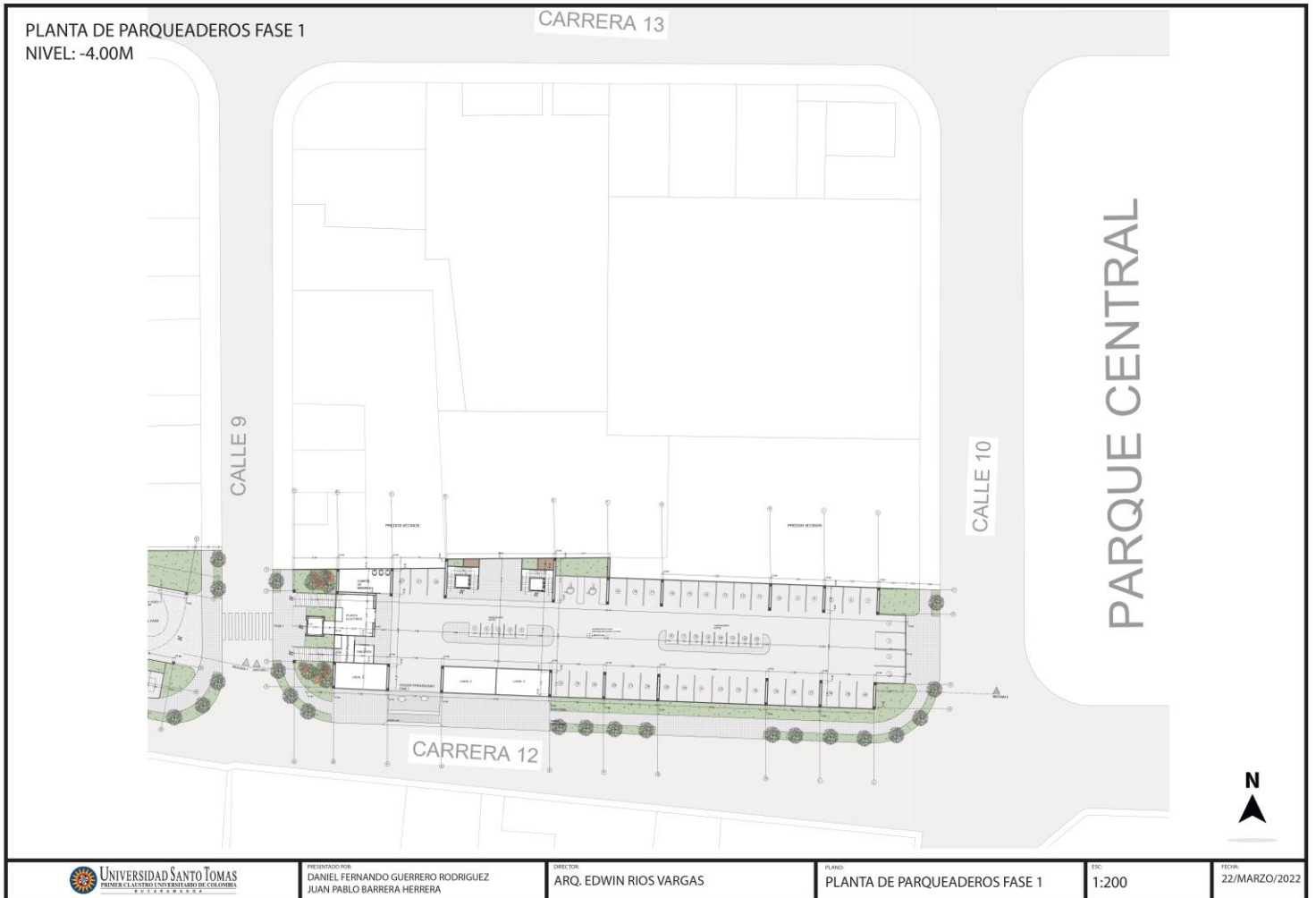
PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice E. Planta General de Parqueadero



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice F. Planta de Parqueadero Fase 1



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice G. Planta de Parquadero Fase 2



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

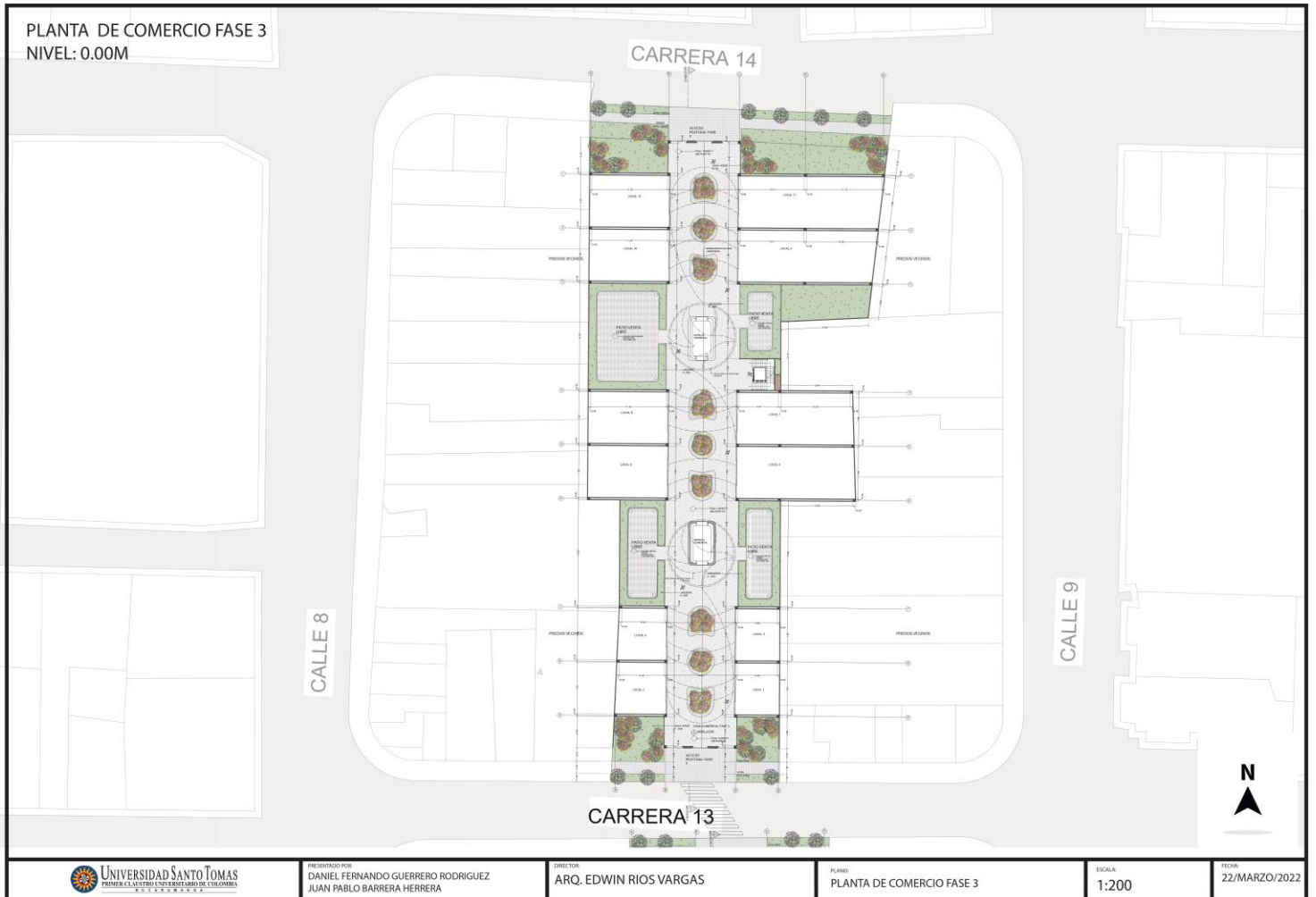
Apéndice H. Planta General Zona Comercial Fase 2 y Fase 3

PLANTA GENERAL DE COMERCIO FASE 2 Y FASE 3



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice J. Planta Comercial Fase 3



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice K. Planta General de Comercio Fase 1, Fase 2, Fase 3

PLANTA GENERAL DE COMERCIO
FASE 1, 2 Y 3



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice M. Planta de Comercio Fase 2



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice N. Planta de Comercio Fase 3



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice Ñ. Planta General de Comercio y Restaurantes

PLANTA GENERAL DE COMERCIO Y RESTAURANTES
FASE 1, 2 Y 3



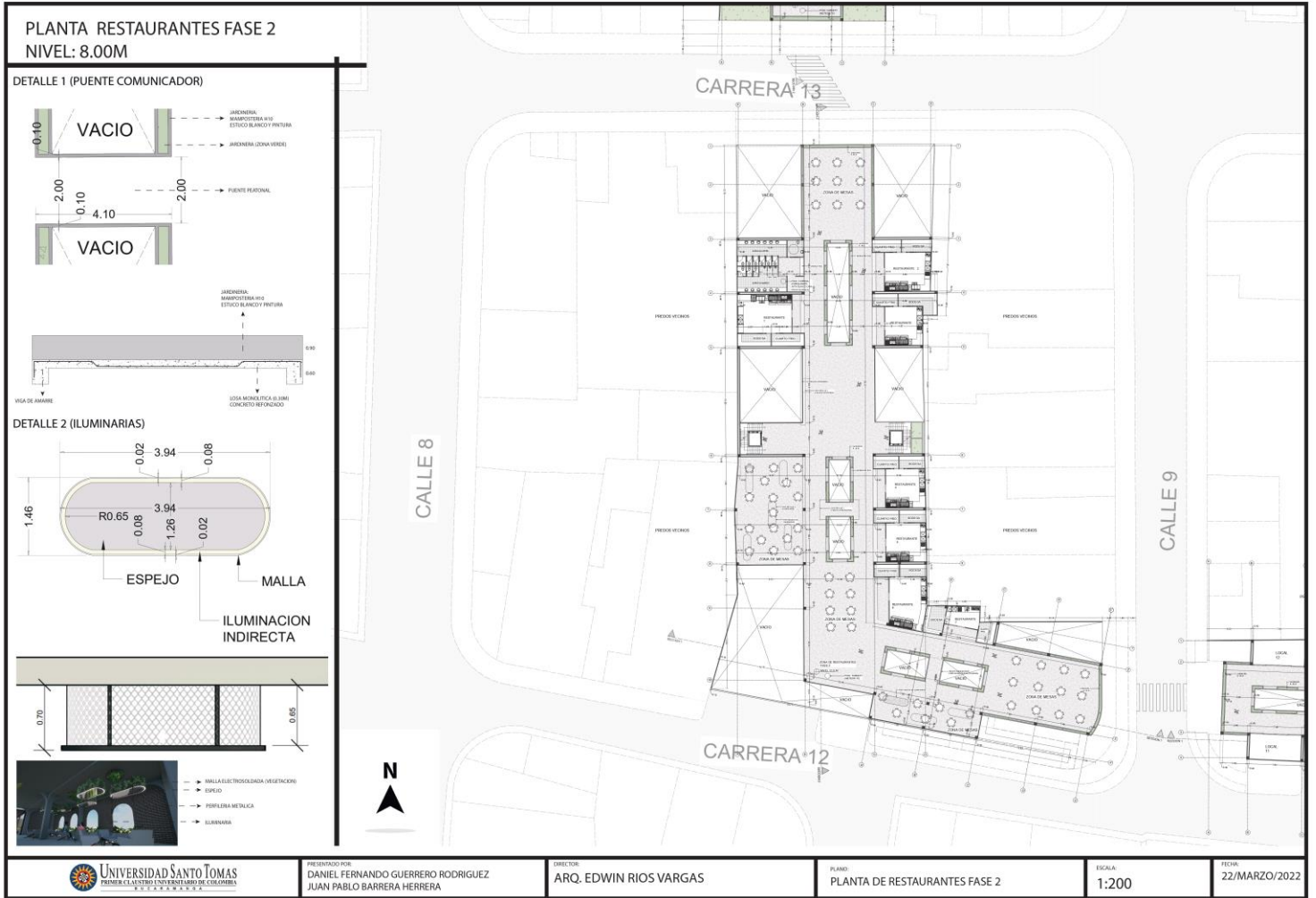
PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice O. Planta de Comercio Fase 1



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice P. Planta de Restaurantes Fase 2



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice Q. Planta de Comercio Fase 3



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice R. Planta General de Cimentación

PLANTA DE CIMENTACION



PASAJE COMERCIAL- OCAÑA

Apéndice S. Corte, Fachada

