

PROPUESTA PLAN ESPECIAL DE
MANEJO Y PROTECCIÓN PARA LA
CASA STREITHORST



VALERIA CRISTANCHO MUÑOZ

PROPUESTA PLAN ESPECIAL DE
MANEJO Y PROTECCIÓN PARA LA
CASA STREITHORST



2023 VALERIA CRISTANCHO MUÑOZ

02

CONTEXTUALIZACIÓN
JUSTIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA
LINEA DE TIEMPO

06

**ESTILOS Y DETALLES
ARQUITECTONICOS**
DE LA CASA STREITHORST

10

CONDIONES
EDIFICABILIDAD, PARAMENTOS
Y VOLUMETRÍA

04

**TIPOLOGÍAS DE ESTILOS
ARQUITECTONICOS**
BIEDERMEIER / BARROCO

08

**CONSERVACIÓN
CONDICIONES**
ZONA DE INFLUENCIA ÁREA
AFECTADA

12

**ESTADO ACTUAL
DEL BIEN**
DEL EXTERIOR

14

ZONIFICACIÓN Y
PROPUESTA DE
MOVILIDAD

16

PROPUESTA
ARQUITECTÓNICA
Y DE ESPACIO PÚBLICO

18

RELACIÓN DE COLORES
Y PRESUPUESTO
DE FACHADAS

20

ACTORES Y PROGRAMAS
DE DIVULGACIÓN
PROCESO DE SEGUIMIENTO A LA
EJECUCIÓN

CONTENIDO

Hace parte de los bienes inmueble de interés cultural de Bucaramanga, construido para la familia **Streithorst Clausen** entre 1920 y 1933, con la tipología de una **casa quinta tradicional alemana**. Hoy en día hace parte de la sede de la Universidad Antonio Nariño Bucaramanga.

JUSTIFICACIÓN

Es preciso realizar la presente investigación ya que el patrimonio cultural arquitectónico se está perdiendo, y la memoria histórica de los lugares se va desapareciendo. La Casa Streithorst representa la historia de **una de las varias familias extranjeras que se asentaron en Santander**.

Es representativo no solo para la universidad sino para el sector donde está ubicado, la calle 27 junto con el parque de los niños son **dos puntos neurálgicos**.

LOCALIZACIÓN



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La casa Streithorst es una de las edificaciones más antiguas de Bucaramanga, que hoy en día se encuentra en un estado decadente. Es necesario realizar una intervención para recuperar la **memoria histórica**.

¿Cómo se podría restaurar la casa Streithorst para potencializar su uso, para la universidad Antonio Nariño y la comunidad residente de Bucaramanga?

PROBLEMATICA ACTUAL



Daño en la madera por termitas



Fisuras y grietas



Cambio de usos en los espacios



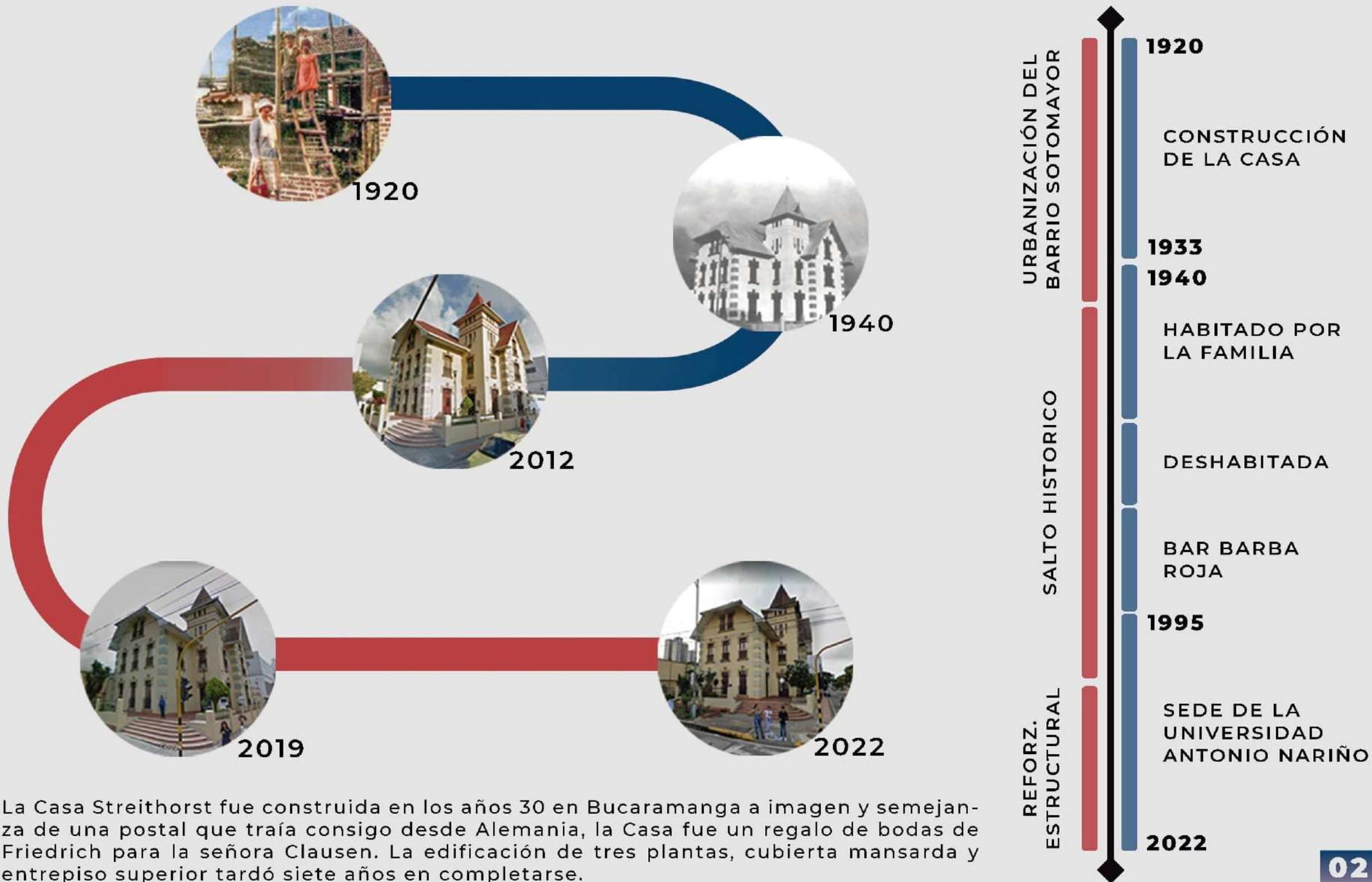
Problemas estructurales y en la mampostería



Falta de mantenimiento en la cubierta



Humedad por capilaridad y filtración



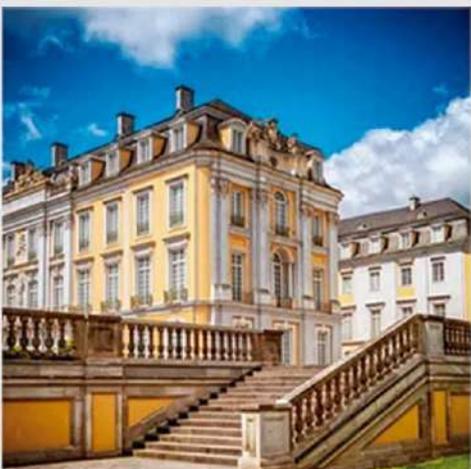
La Casa Streithorst fue construida en los años 30 en Bucaramanga a imagen y semejanza de una postal que traía consigo desde Alemania, la Casa fue un regalo de bodas de Friedrich para la señora Clausen. La edificación de tres plantas, cubierta mansarda y entrepiso superior tardó siete años en completarse.

● CLASICO BIEDERMEIER

Biedermeier hace referencia al periodo comprendido entre el final del Congreso de Viena de 1815 y el comienzo de la revolución burguesa de 1848 en los estados de la Confederación Germánica.

La arquitectura Biedermeier está marcada por la simplicidad y la elegancia, a través de la unidad de simplicidad, movilidad y funcionalidad. Representa la relación entre función, diseño y material. Una estética de casa "económica", se desarrollaron opciones innovadoras de zonificación del espacio vital y tipos de mobiliario; se caracterizan porque cada sala, cada habitación y cada mueble eran confeccionados por diferentes artesanos, cada uno especializado en un material distinto.



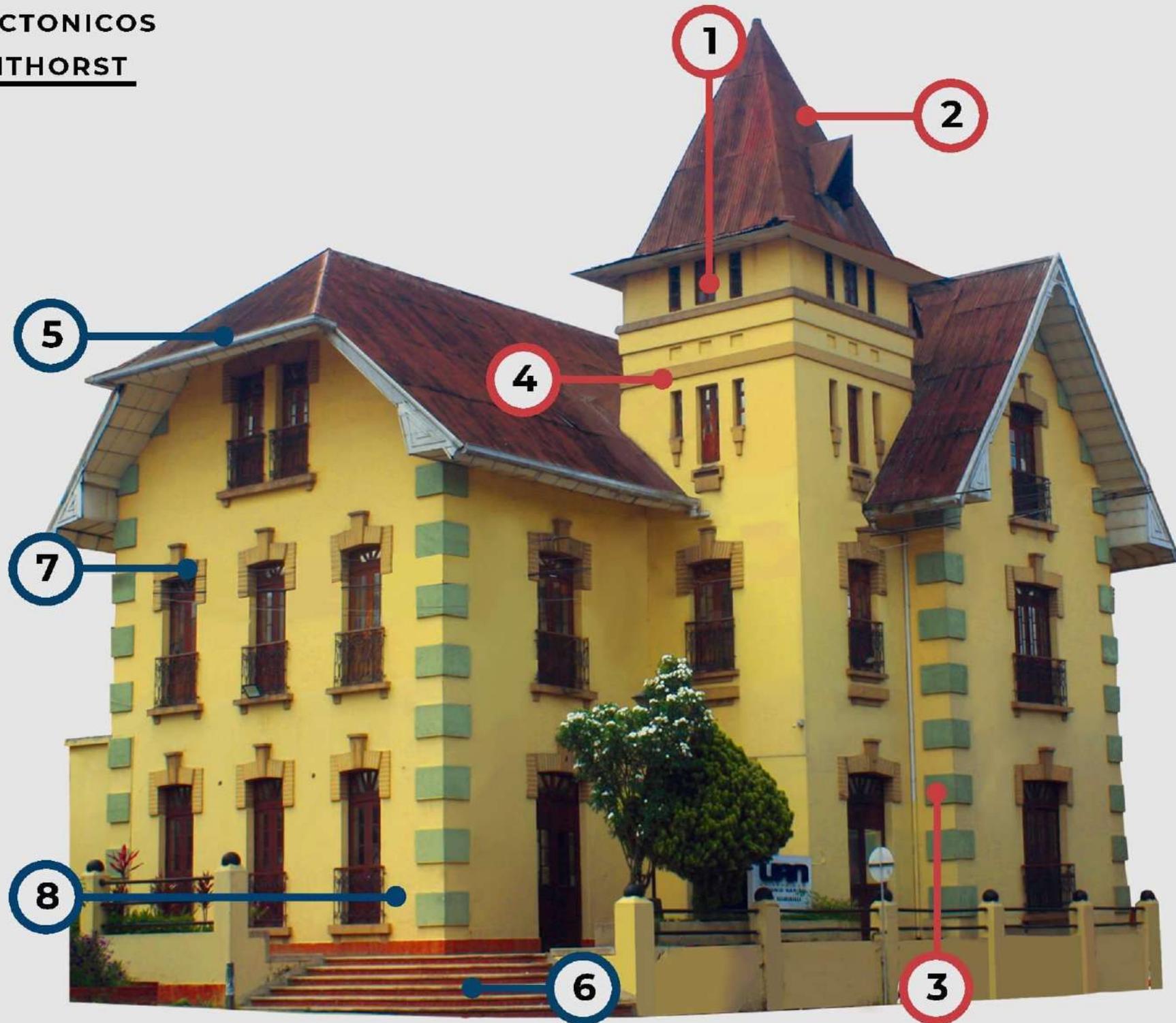


● CLASICO BARROCO

La arquitectura barroca es un período de la historia de la arquitectura que vino precedida del Renacimiento y del manierismo; se generó en Roma a principios del siglo xvii y se extendió hasta mediados del siglo xviii por los estados absolutistas europeos.

Las edificaciones barrocas poseen diversos centros o ejes constructivos según la complejidad del diseño. En lugar de restringirse a figuras con un único eje central, como el círculo, el cuadrado y la cruz griega, crean un efecto policéntrico mediante otras figuras o mediante nuevas y atrevidas combinaciones de las figuras mencionadas. Los edificios barrocos suelen ser muy grandes y majestuosos, con detalles y proporciones exageradas, se caracteriza por utilizar ornamentación exuberante, a través de detalles elaborados con curvas que le dan dinamismo

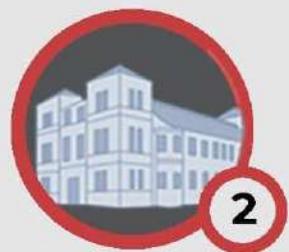
ESTILOS ARQUITECTONICOS
DE LA CASA STREITHORST



El estilo arquitectónico se remonta al estado de Prusia (1525-1947). Abarcó lo que hoy se conoce como Polonia, Rusia y Alemania. Por esta razón no podemos hablar de un estilo único de Alemania, la arquitectura de este país, ha pasado por diferentes épocas y ha sido influenciado con los diferentes movimientos europeos.



Ventanas pequeñas, originalmente vanos, ubicados para el ingreso de la luz con alféizar, sin decoración ni ornamentos.



Edificación con morfología bloque cerrado de una o dos plantas, a veces complementadas con torres



Remate de esquinas en piedra para dotar al edificio de una mayor protección, cobertura y resistencia.



Molduras, detalles incluidos para decorar o remarcar elementos arquitectónicos en la fachada



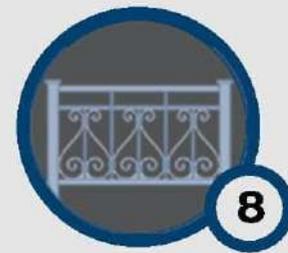
Cubierta mansarda con sus característicos dos faldones, el inferior más inclinado que el superior, para el aprovechar del espacio interior



En la entrada hay una terraza que se extiende por todo el ancho de la edificación



Ventanas con frontones decorativos de origen clásico con detalles tallados o esculpidos



proyectadas como balcones con una barandilla de hierro forjado

● CLASICO BIEDERMEIER

● CLASICO BARROCO

NIVEL 2 CONSERVACIÓN DEL TIPO ARQUITECTONICO INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS REPRESENTATIVAS

En términos de implantación predial, volumen edificado, organización espacial y elementos ornamentales las cuales deben ser conservadas.

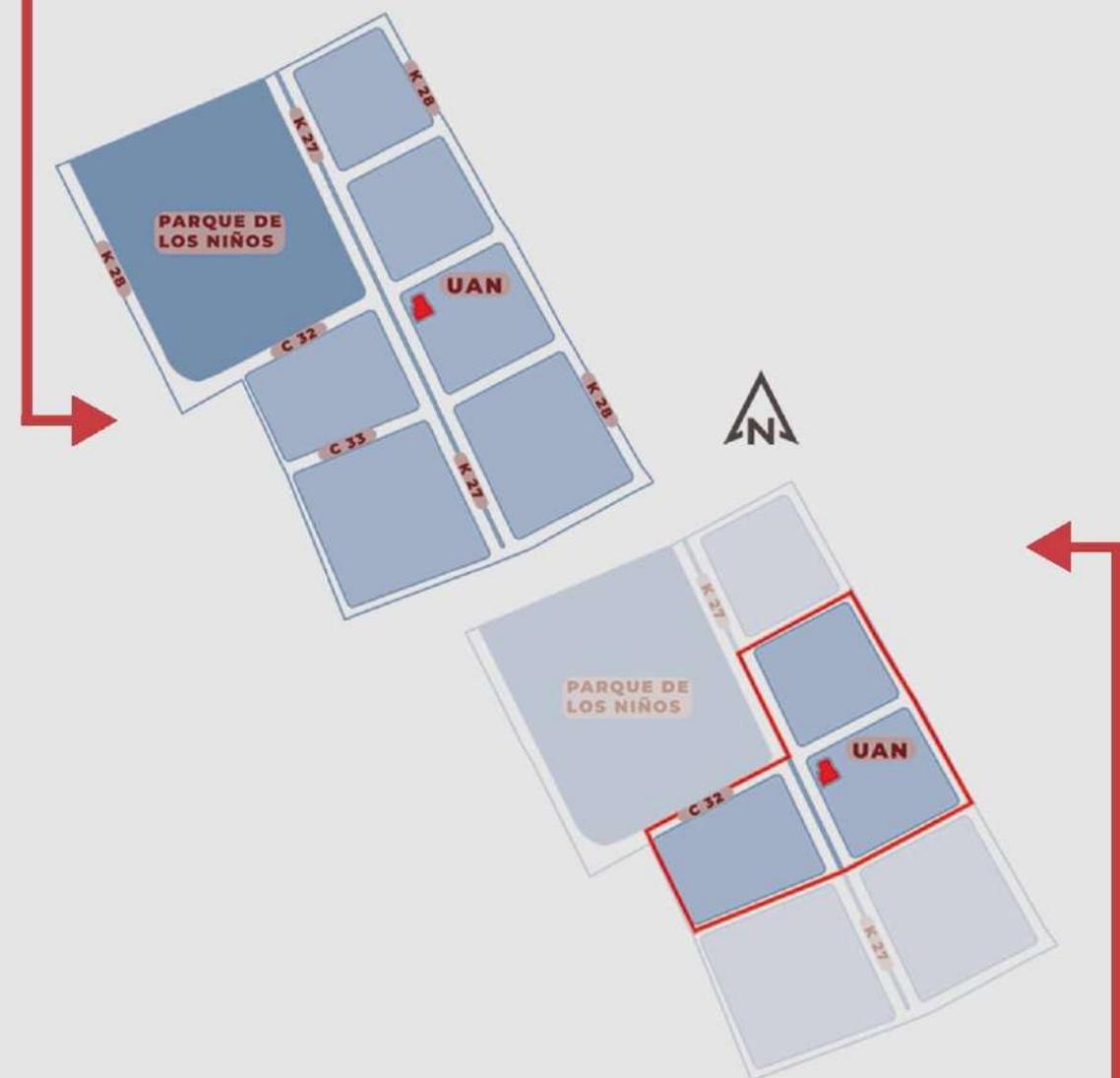
- Los tipos de obras permitidos son: restauración, reparaciones locativas, primeros auxilios, rehabilitación o adecuación funcional, remodelación, reforzamiento estructural, reintegración, ampliación, consolidación, y liberación.

VALORES (Indicadores)	CRITERIOS DE VALORACION (Calificadores)	PORCENTAJE	CALIFICACIÓN
ANTIGÜEDAD	1920 - 1933	15%	5
DOCUMENTAL	Historia del desarrollo de la ciudad	15%	4
TECNOLOGICO CIENTÍFICO	Sistemas innovadores para la epoca	15%	4
AUTENTICIDAD	Modificaciones internas que alteran el diseño original	35%	3
AUTOR	Diseñado apartir de tipología Alemana	10%	3
SIGNIFICACIÓN	Significado y trascendencia para la ciudad	10%	5
	Calificación		3,8
	Nivel permitido de intervención		2

NIVEL 3	NIVEL 2	NIVEL 1
Conservación Contextual	Conservación del tipo arquitectonico	Conservación Integral
0 - 2,0	2,5 - 3,9	4,0 - 5,0

ZONA DE INFLUENCIA

Zona de siete (7) manzanas que son las que podrían influir en el paisaje urbano de la Casa Streithorst, en ellas se determina las condiciones de manejo dentro del PEMP.



ÁREA AFECTADA

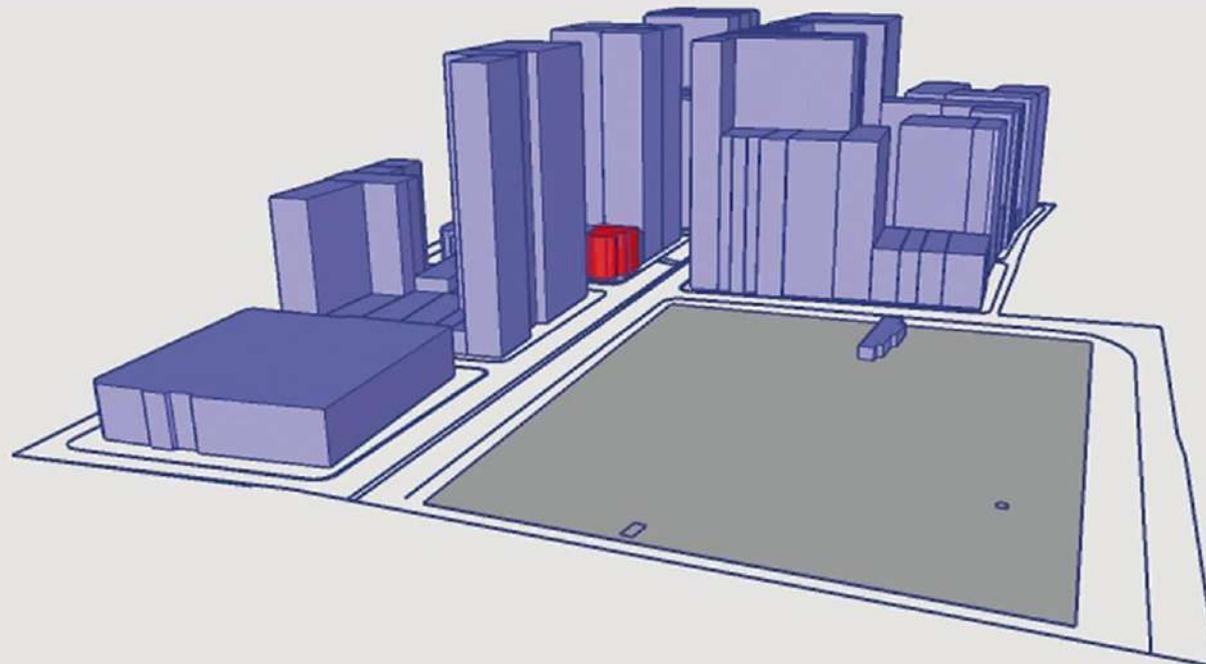
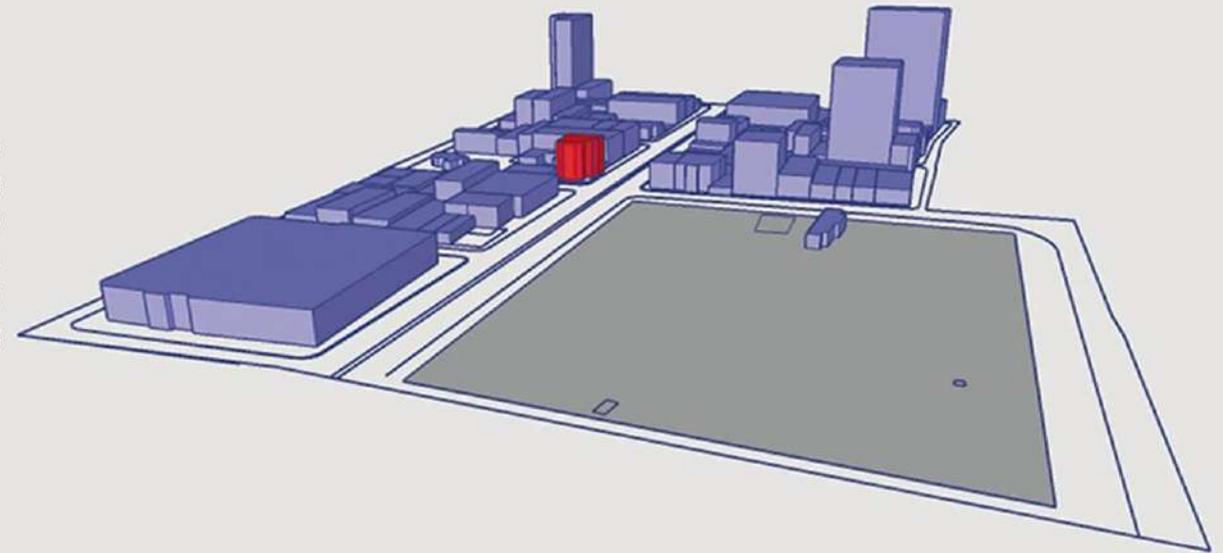
Demarcación física de cinco (5) amnzanas directamente contiguas, ya que son éstas las que podrían generar unas condiciones que impactarían directamente al BIC

CONDICIONES

En la zona de influencia se realiza un análisis de unos escenarios en los plantea unas condiciones para evaluar los posibles riesgos o elementos que deben ser restringidos y de esta manera determinar las condiciones de manejo de los inmuebles afectados dentro del área de influencia del PEMP de la Casa Streithorst.

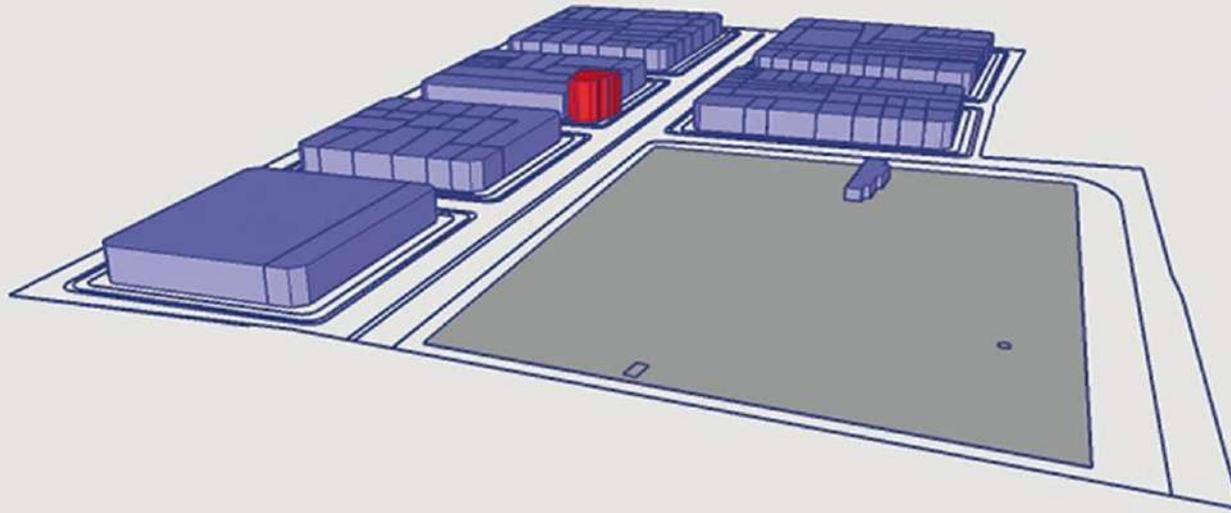
CONDICIÓN ACTUAL

condición actual en la que se evidencia que en promedio son edificaciones entre 1 – 5 pisos exceptuando algunas edificaciones que superan los 15 pisos, pero estas no están en la línea panorámica de la edificación. Las edificaciones que están colindantes con el bien patrimonial manejan alturas similares y un perfil vial que en algunas zonas sobresale del paramento del BIC.



CONDICIÓN TENDENCIAL

Teniendo en cuenta la normativa actual vigente del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga Segunda Generación 2013-2027 se aplica la máxima edificabilidad permitida, esta condición establece la forma en la que podrían aumentar las edificaciones si no se plantea un PEMP que limite la edificabilidad en el sector. En esta proyección se concluye que sería lo menos favorable para el urbanismo de la Casa Streithorst debido a que muchos predios que podrían llegar a tener una edificabilidad libre, sobre todo los que se encuentran ubicados sobre la carrera 27, podrían afectar la visual del BIC.

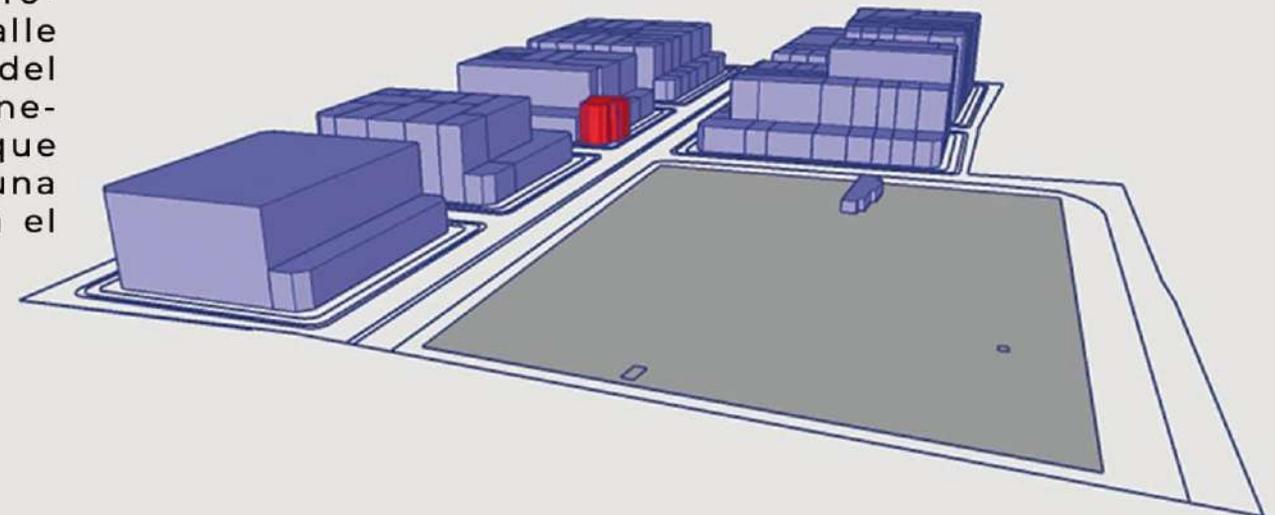


CONDICIÓN IDEAL

La condición ideal se plantea edificaciones de no más de 5 pisos para todas las edificaciones dentro del área de afluencia del Bien de interés patrimonial, en ella se plantea una condición en la que las edificaciones no puedan sobrepasar una altura máxima de cuatro pisos, inferior a la altura de la Casa Streithorst, pero esta condi-

CONDICIÓN ESTRATÉGICA

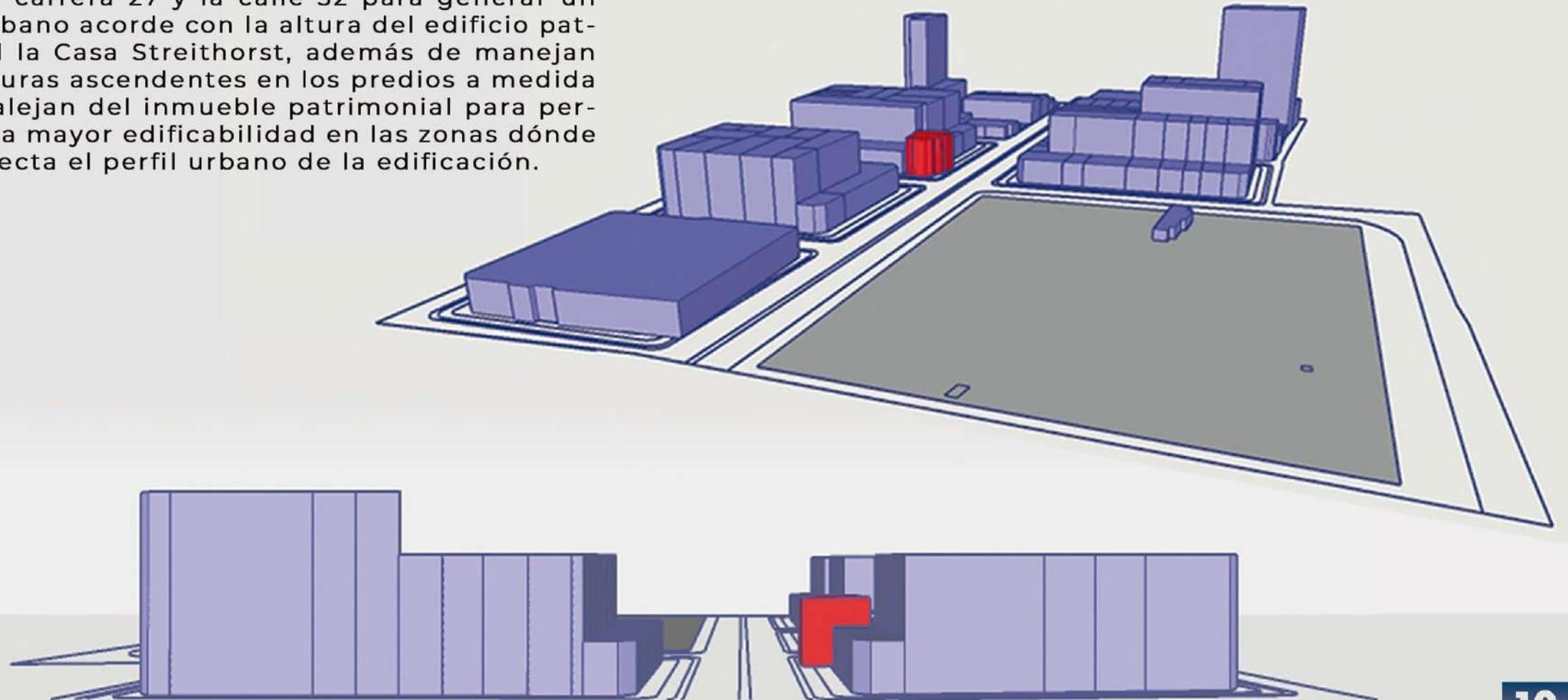
Por lo que se plantea una condición estratégica para los predios que conforman el área de influencia, en ella se plantea una tipología aislada por medio de unos retrocesos en los predios ubicados sobre la carrera 27 y la calle 32 para generar un perfil urbano acorde con la altura del edificio patrimonial la Casa Streithorst, además de manejan unas alturas ascendentes en los predios a medida que se alejan del inmueble patrimonial para permitir una mayor edificabilidad en las zonas dónde no se afecta el



EDIFICABILIDAD, PARAMENTOS Y VOLUMETRÍA

Teniendo en cuenta el análisis de los escenarios de la zona de influencia, se concluye que el escenario que más beneficiaría a el BIC es el estratégico, pero debido a que no sería factible aplicarlo a las nueve (9) manzanas de la zona de influencia ya que la gran mayoría de los predios se encuentran edificados; por lo cual, se plantea aplicarlo en las manzanas directamente contiguas, ya que son éstas las que generarían el perfil urbano que beneficiaría a la Casa.

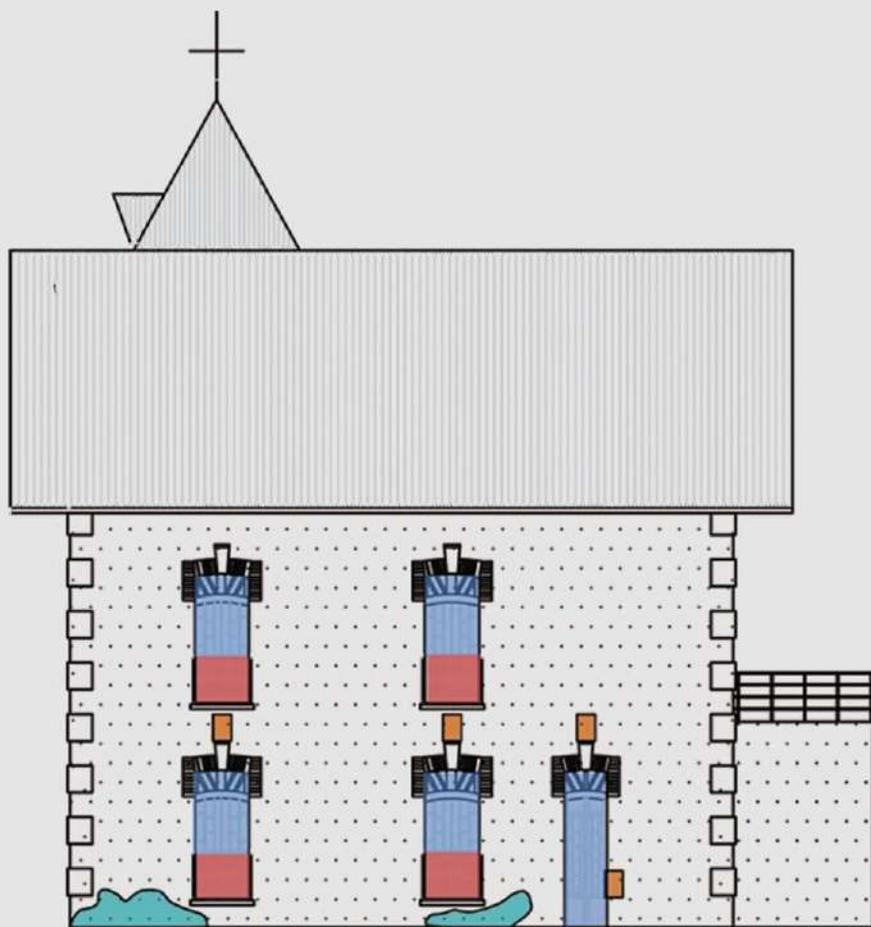
Por lo que se plantea una condición estratégica para los predios que conforman el área de influencia, en ella se plantea una tipología aislada por medio de unos retrocesos en los predios ubicados sobre la carrera 27 y la calle 32 para generar un perfil urbano acorde con la altura del edificio patrimonial la Casa Streithorst, además de manejan unas alturas ascendentes en los predios a medida que se alejan del inmueble patrimonial para permitir una mayor edificabilidad en las zonas dónde no se afecta el perfil urbano de la edificación.



ESTADO ACTUAL DEL BIEN

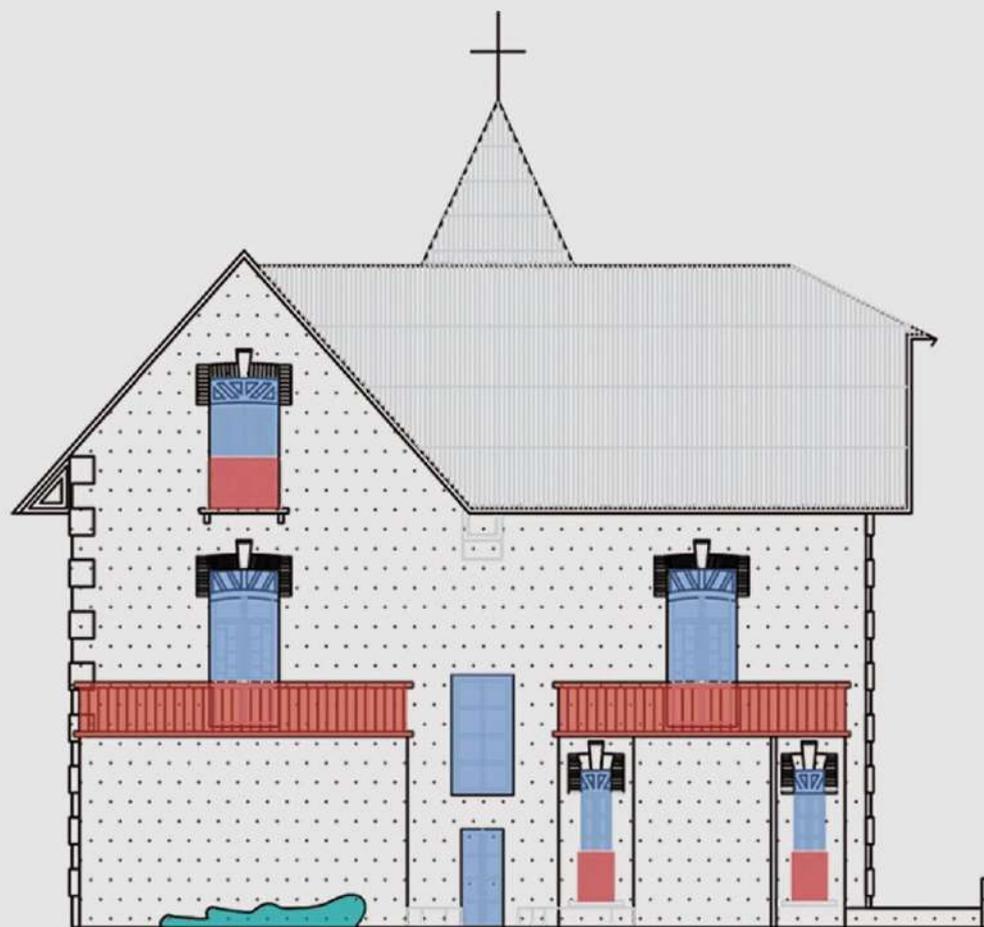
Realizando un análisis detallado de las fachadas exteriores de la edificación se puede observar que la estructura principal de muros de la edificación se encuentra en un estado óptimo, sin embargo, hay problemas de ensuciamiento debido al ambiente y la plaga de palomas; asimismo la parte inferior de algunas paredes presentan humedad capilar. Detalles como la ventanería en madera se encuentra deteriorada por falta de mantenimiento y problemas de termitas, las barandas en hierro forjado tienen oxidación.

Adicionalmente hay unos muros que se construyeron posteriormente para cerrar y volver un bloque privado la Casa y la zona de aulas de la universidad estos dos muros deben ser demolidos ya que no hacen parte del diseño original de la edificación; la idea es que la Casa Streithorst quede dilatada de las edificaciones colindantes para darle un carácter público a la edificación.



FACHADA ORIENTAL

ESCALA 1:20
0 1 5 FACHADA SUR



FACHADA SUR

ESCALA 1:20
0 1 5 FACHADA ORIENTAL

En términos generales la fachada se encuentra en un estado aceptable, aunque presenta problemas de deterioro por falta de mantenimiento estos podrían ser corregidos. Las cuatro (4) fachadas mantienen la morfología original, conserva los elementos y detalles con los que fue construida.

- Oxidación
- Vegetación invasiva
- Desprendimiento
- Humedad capilar
- Ensuciamiento
- Madera en mal estado
- Perforación
- ▨ Demolición



FACHADA NORTE - CALLE 32
FACHADA NORTE



FACHADA OCCIDENTAL - CARRERA 27
FACHADA OCCIDENTAL

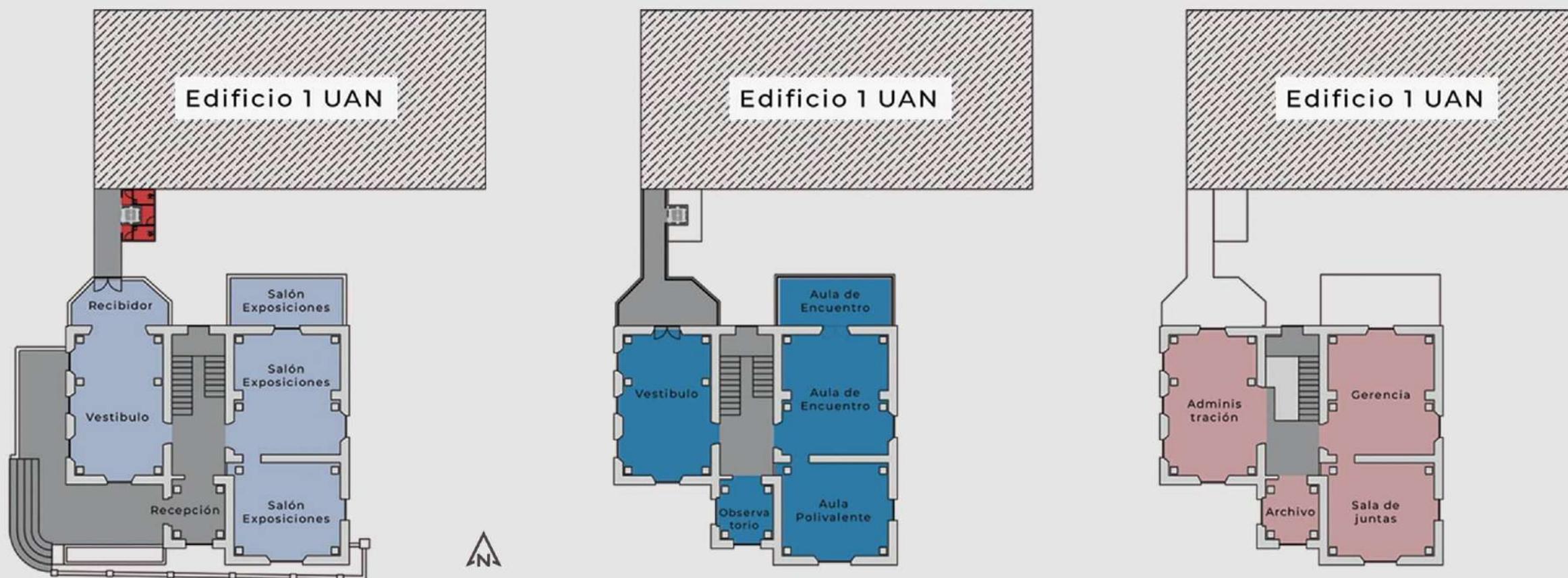
0 1 5

ZONIFICACIÓN

La Casa Streithorst va a asumir un papel activo para la ciudad adoptando un enfoque cultural y ofreciendo un servicio a la comunidad de Bucaramanga y sus visitantes. Se plantea una restauración para potenciar elementos que son no le favorecen y proteger los elementos por los que fue declarado y que son verdaderamente valiosos. En esta propuesta se plantea devolver el uso original de los espacios eliminando los baños que se añadieron al momento de la primera adecuación para ser la sede de la universidad.

Por esta razón se realiza una propuesta espacial que pretende adaptar los espacios originales para generar un centro de pensamiento. En el primer piso unas salas de exposiciones para un museo ya sea para mostrar la historia de la Casa Streithorst como para exposiciones itinerantes. En el segundo nivel se dispone el espacio para unas aulas de encuentro, un espacio polivalente que puede ser utilizado con múltiples usos y actividades. Por ultimo en el tercer nivel se ubica la zona administrativa del bien de interés cultural.

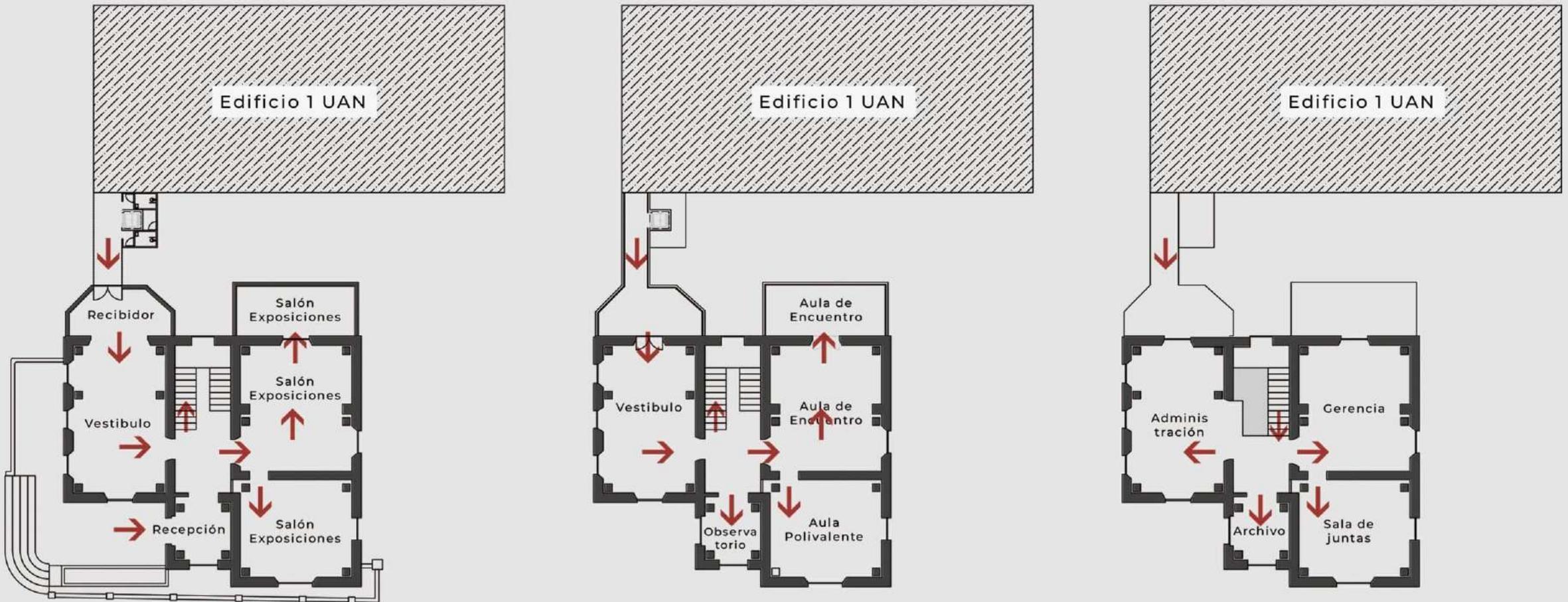
- Museo
- Salas Múltiples
- Zona Administrativa
- Zona de Servicios
- Zonas de Circulación



PROPUESTA DE MOVILIDAD

Se genera una propuesta de circulación peatonal que exteriormente conecta al edificio 1 de las nuevas aulas de la UAN con la Casa Streithorst por medio de un Puente peatonal, esto genera que haya una conexión para los estudiantes de la institución. Además, este puente permite está configurado a un ascensor para permitir el ingreso desde es espacio publico, el Puente junto con el ascensor hacen a la edificación accesible para personas con movilidad reducida en la planta del Segundo piso, esto permite generar espacios inclusivos para los visitantes.

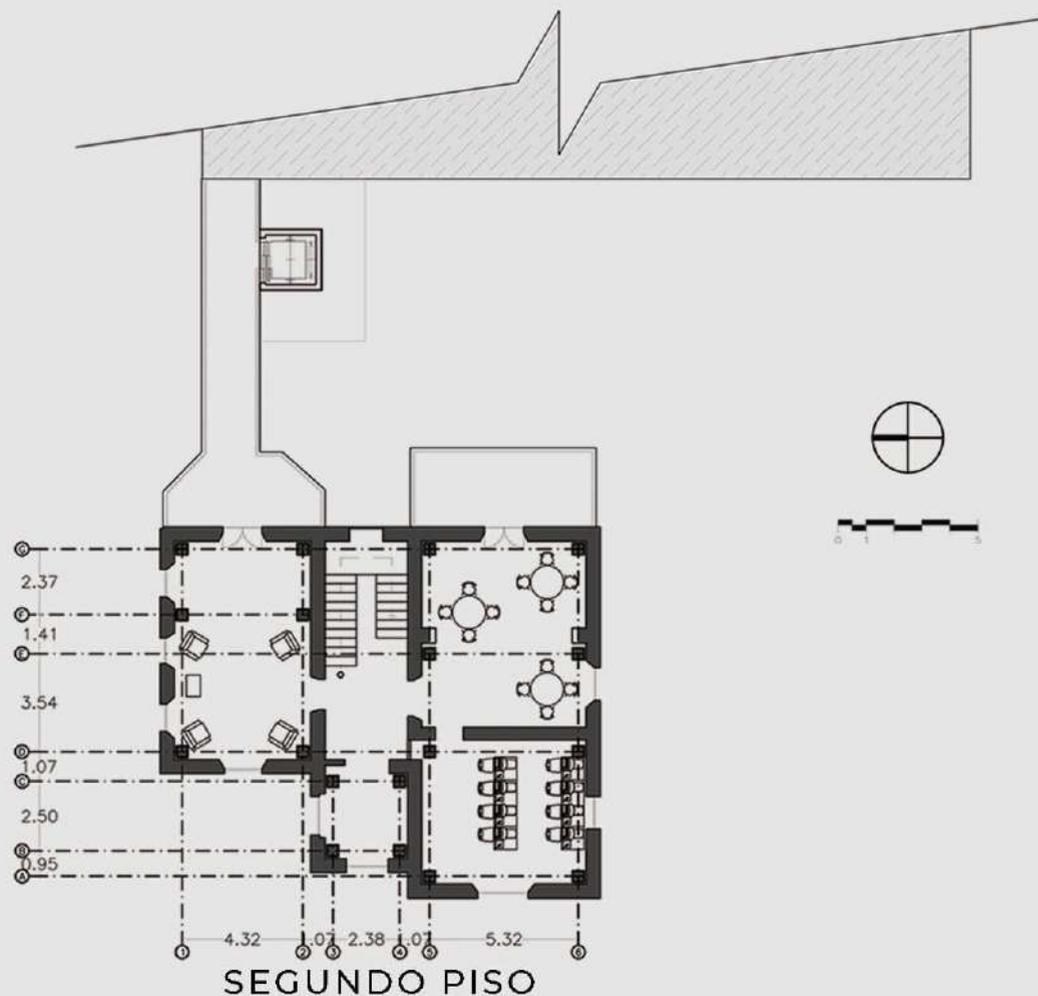
A partir del siguiente mapa vivo se muestra las circulaciones al interior de la edificación, la forma en la que los espacios se relacionan:

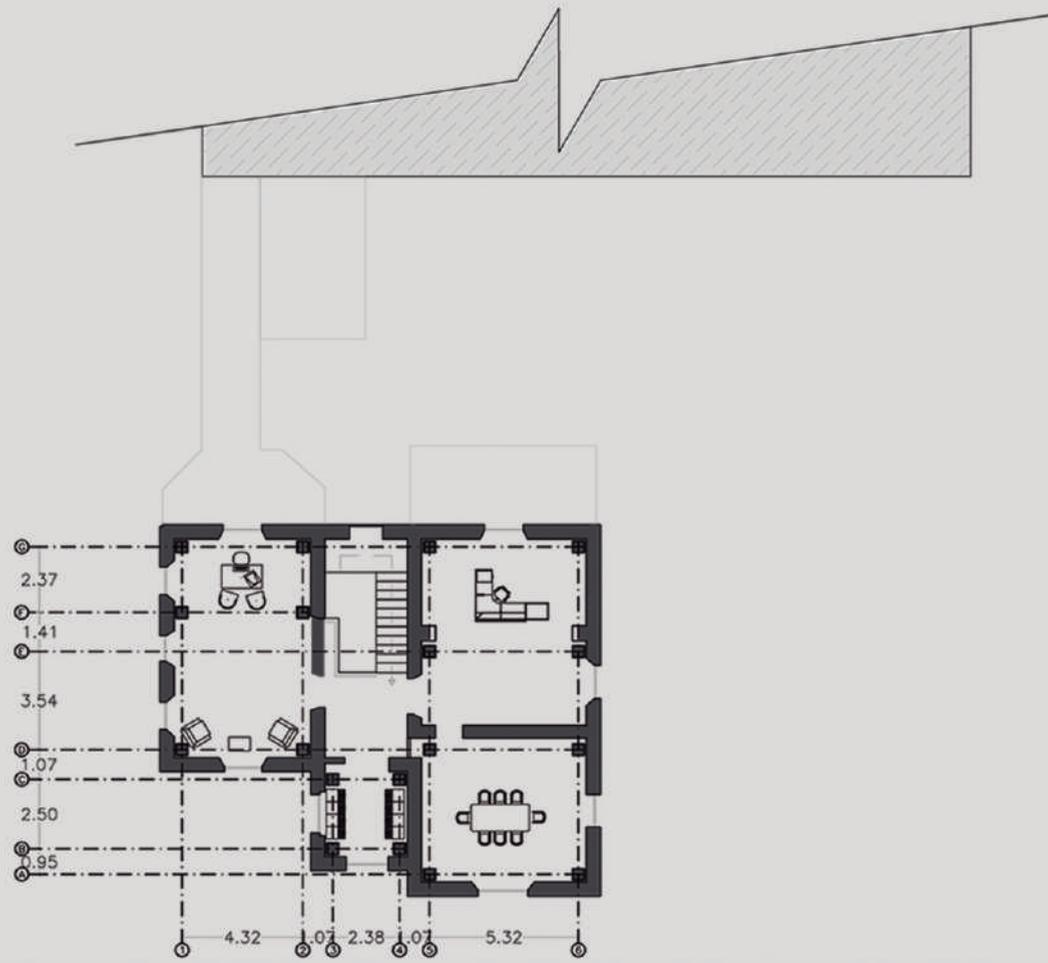


PROPUESTA ARQUITECTÓNICA Y DE ESPACIO PÚBLICO

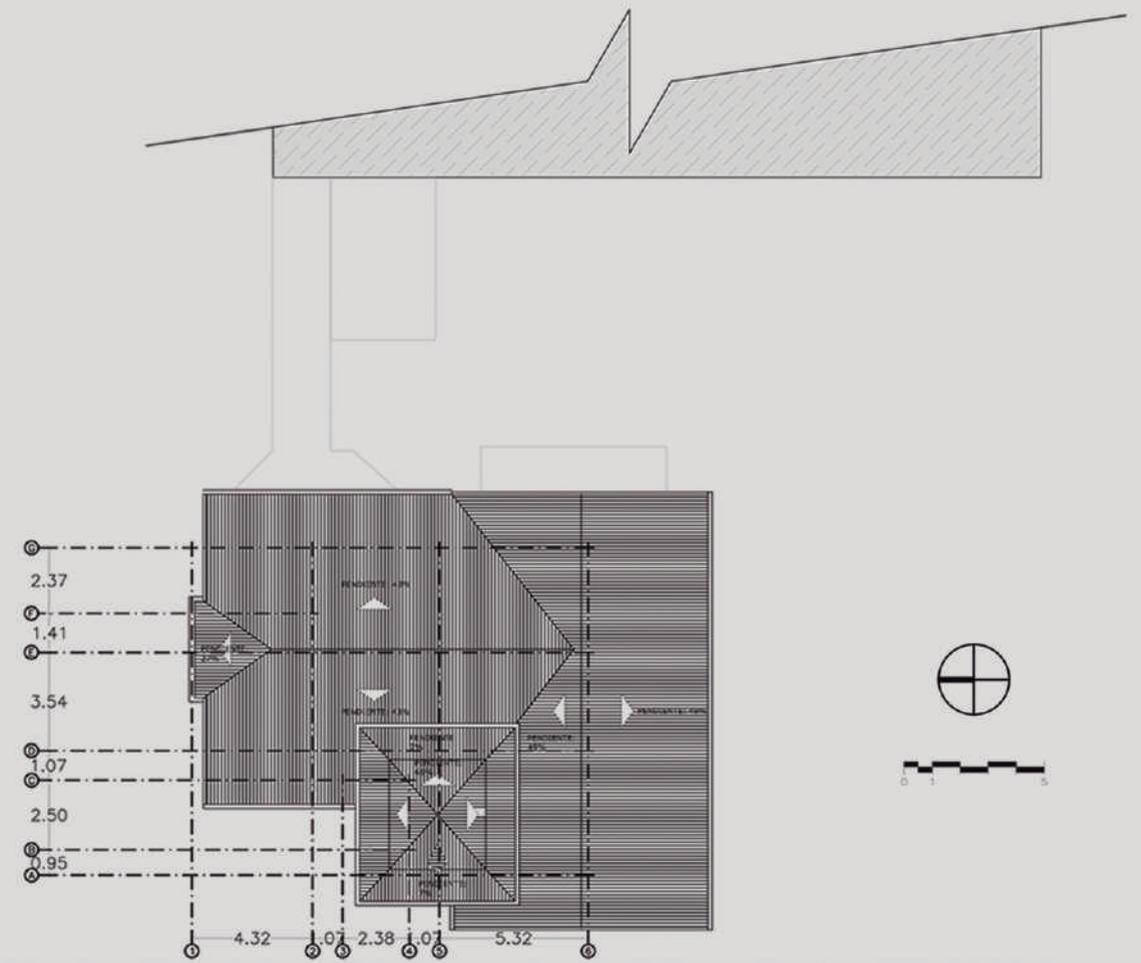
A través de una propuesta de espacio público se pretende generar unos espacios exteriores que complementen el uso interno del BIC. Se generan circulaciones claramente definidas generadas a través de mobiliario y zonas verdes. Estos espacios van a servir para generar el ingreso de personas a través de la Carrera 27 y la calle 32, además de atraer el ingreso de los transeúntes a la Casa Streithorst.

Además, la generación de estas zonas verdes procura devolverle de alguna forma el carácter rural original a la edificación, por medio de una zona verde recorrible que permita la apreciación de todas las fachadas de la Casa.



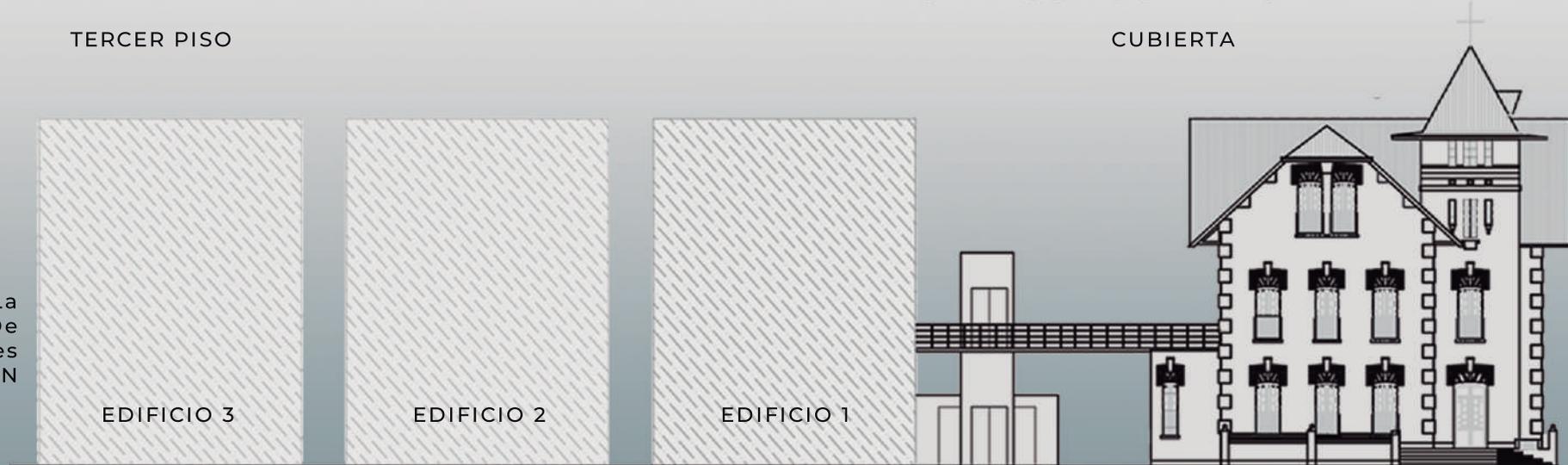


TERCER PISO



CUBIERTA

Proyección De La
Ampliación De
Las Instalaciones
De La UAN

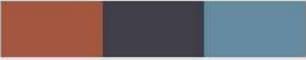


RELACIÓN DE COLORES Y REFERENTES

Partiendo de las intervenciones que se plantean realizar en el presente PEMP de la Casa Streithorst es necesario vincular dichos cambios internos con un cambio en la imagen exterior de la edificación por medio de un cambio en el color de la fachada haciendo que sus elementos arquitectónicos existentes se resalten. Todo esto con el objetivo de generar una nueva identidad.

•Casa Bursa

- Turquia
- 1299-1437
- Arquitectura:
Otomana



•Museo Palmse Manor-air

- Estonia
- Siglo XIII
- Arquitectura:
Barroca



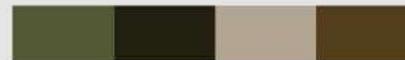
•Casa Quinta Klátova Nová Ves

- Eslovaquia
- siglo XVIII



•Centro de Criminalística Luisenstraße

- Alemania
- 1830



PRESUPUESTO DE RESTAURACIÓN Y RECUPERACIÓN

Dado el estado actual del bien de interés patrimonial la Casa Streithorst es necesario destinar un presupuesto en el que se defina el valor de la restauración actual para subsanar todos los deterioros.

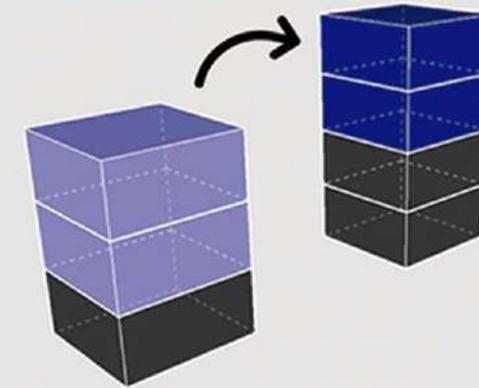
CAPITULOS		VALOR
1	PRELIMINARES	\$ 10.536.653
2	NUEVAS CONSTRUCCIONES	\$ 260.000.000
3	CUBIERTAS Y CANALES	\$ 54.145.226
4	RED SANITARIA Y VENTILACIÓN	\$ 727.972
5	RED AGUA LLUVIA	\$ 1.506.273
6	RED ALCANTARILLADO	\$ 17.936.404
7	CAJAS Y POZOS DE INSPECCIÓN	\$ 388.315
8	APARATOS HIDROSANITARIOS	\$ 31.150.702
9	ACABADOS DE PARED	\$ 76.401.421
10	ACABADOS DE PISOS	\$ 111.929.503
11	PUERTAS Y VENTANAS	\$ 50.721.849
12	BARRAS, BARANDAS Y PASAMANOS	\$ 4.429.705
13	BANCAS	\$ 19.061.812
14	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 259.054.349
15	AIRE ACONDICIONADO	\$ 24.597.771
16	FINAL	\$ 1.261.038
TOTAL OBRA		\$ 923.848.993

A través de un análisis de el área neta del predio y la edificabilidad que se le puede aplicar basado en los predios vecinos se determina el área que se podría vender según la transferencia de derechos para dar como resultado el calculo de la proyección de la venta de edificabilidad del BIC.

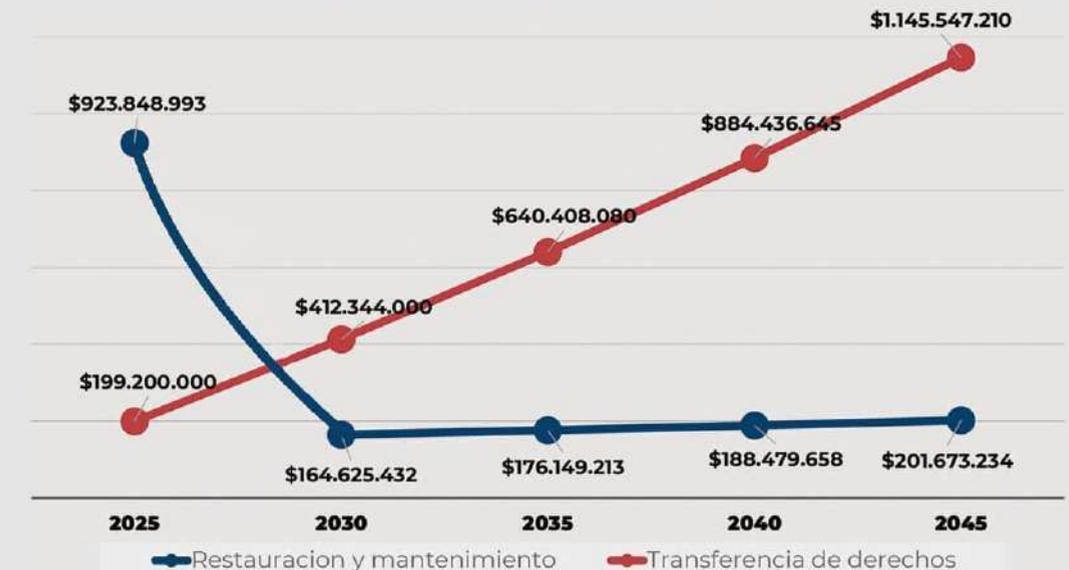
m2 aprovechables	m2 Construido	Valor Total
996	\$ 1.000.000	\$ 996.000.000

TRANSFERENCIA DE DERECHOS

Autorización que el poder público da al propietario de un terreno que, por alguna limitación, no puede ejercer los derechos constructivos reglamentados para aquel terreno, para transferir esos derechos de edificación, o parte de ellos, para otro terreno que pueda recibir este



Una vez realizada esta restauración es necesario realizar unos mantenimientos cada 5 años para asegurar que el estado del BIC se mantenga a través del tiempo.



COMPETENCIAS, MECANISMOS DE COORDINACIÓN DE LOS ACTORES PÚBLICOS Y PRIVADOS

La Universidad como propietaria es la responsable de financiar o de gestionar patrocinios, aportes y donaciones de entidades estatales o privadas para el BIC y el PEMP.

Dependencia administrativa del BIC (establecida por la UAN), es la encargada de los proyectos, la gestión, y las intervenciones. Es el actor ejecutor del PEMP.

La secretaria del **Instituto Municipal de Cultura y Turismo** va a ser la encargada de vigilar tanto el estado físico del BIC como los procedimientos que se desarrollen sobre el mismo.

PROGRAMAS Y ACCIONES DE DIVULGACIÓN

- 1 Apertura al público:** para que sea apropiado por la comunidad generaría que la memoria histórica colectiva se afectara positivamente, al abrir sus espacios puedan apropiarse del espacio.
- 2 Proyecto de fortalecimiento:** seguimiento del PEMP como herramienta de gestión aplicada, con el fin del fortalecimiento de la información propuesta.
- 3 Programa de pedagogía:** genera un medio de difusión de los valores patrimoniales, que permita educar a los ciudadanos en el PEMP, y que, difunden y promueven el patrimonio mediante la inclusión de capacitación.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

Las acciones descritas en el presente plan se deben realizar en una categoría de corto plazo, mediano plazo y largo plazo.

Una vez realizada esta restauración es necesario realizar unos mantenimientos cada 5 años para asegurar que el estado del BIC se mantenga a través del tiempo



PROCESO DE SEGUIMIENTO A LA EJECUCIÓN

1  **PASO 1**
implementación del sistema de repositorio de datos para el monitoreo entre la UAN y el Instituto Municipal de Cultura y Turismo de Bucaramanga

A La adhesión de los Objetivos y Líneas Estratégicas

Objetivo General	Línea Estratégica	Objetivo Específico
------------------	-------------------	---------------------

B Indicadores y línea de base para proyectos y acciones

Proyecto	Indicador	Acción	Producto	Fecha
----------	-----------	--------	----------	-------

C Plazo de Ejecución y Responsables

Fecha Inicio	Fecha Fin	Plazo	Responsable
--------------	-----------	-------	-------------

D Costos estimados

Costos Anuales										Costo TOTAL por proyecto
Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	

2  **PASO 2**
Implementación y seguimiento de un cronograma de implementación.

3  **PASO 3**
Informe parcial semestral de actividades.

4  **PASO 4**
Realización del Informe Anual de Seguimiento.

5  **PASO 5**
Primera Evaluación. Al finalizar el mediano plazo de 6 años, que es el 48,5% de las ac-

6  **PASO 6**
Segunda Evaluación. Realizada a los 10 años, se proyecta a el estimado largo plazo.

Proceso de Seguimiento		Plazo Años / Avance estimado por plazo												
		Corto		Mediano						Largo				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Paso	Características / Productos	27%		22%						52%				
1. Diseño, puesta en marcha y actualización del sistema de repositorio de datos del sistema	Permanente (Expediente actualizado)													
2. Implementación y Seguimiento de las Actividades Específicas de las Acciones	Permanente (Evidencias de actividades)													
3. Elaboración de Reporte Anual de Seguimiento	Semestral (24 Reportes Parciales)	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
4. Elaboración de reporte Anual de Seguimiento	Anual (12 Reortes Anuales)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5. Primera a Revisión	mediano Plazo (6 años de vigencia)						1							
6. Segunda Revisión	10 años de vigencia											2		
Avance estimado para Primera y segunda revisión		48,5% Avance						34% Avance						

PROPUESTA PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN PARA LA **CASA STREITHORST**

AUTOR

Valeria Cristancho Muñoz

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Valeria Cristancho Muñoz

ILUSTRACIONES

Valeria Cristancho Muñoz

© 2023 Valeria Cristancho Muñoz
Cartilla del Plan de Divulgación del PEMP
de la Casa Streithorst

La presente Cartilla del Plan de Divulgación del PEMP de la Casa Streithorst hace parte de un proceso de investigación para optar al título como Arquitecta de la Universidad Antonio Nariño sede Bucaramanga. Todos los derechos reservados. Esta cartilla o partes de la misma no pueden ser reproducidos en ninguna forma, ni almacenados en ningún sistema de recuperación, ni transmitidos en ninguna forma por ningún medio electrónico, mecánico, fotocopia, grabación o cualquier otro sin el permiso previo por escrito de la Universidad y el autor

**PROPUESTA PLAN ESPECIAL DE
MANEJO Y PROTECCIÓN PARA LA
CASA STREITHORST**

VALERIA CRISTANCHO MUÑOZ