

REGENERACIÓN URBANA

CASO: Plan parcial Ciudad Victoria
PAÍS: Colombia
CIUDAD: Pereira
POBLACIÓN: 476.636 (DANE, 2006)



REGENERACIÓN URBANA

CONTEXTO

La ciudad de Pereira cuenta con aproximadamente 476.636 habitantes para el año 2018 (DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2006) y se encuentra en un punto estratégico al ser una de las urbes más importantes de la zona cafetera o eje cafetero, y tener una conexión vial terrestre con las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín; así como con la región pacífica, especialmente con el puerto nacional de Buenaventura.

La ciudad sufrió junto con los departamentos de Caldas y Armenia los impactos del terremoto de 1999, lo que aceleró la necesidad de renovación, y reconstrucción de viviendas y espacios públicos.

El proyecto adoptado mediante el Decreto 1301 de 2002 de la Alcaldía de Pereira fue el fruto de varios años de discusión, e intentos por llevar a cabo una renovación en la zona central de la ciudad, que datan de la década de los 80, y que centraron su preocupación de intervenir una zona con un alto deterioro físico, y social, sumado a una caída prolongada de las actividades económicas de la ciudad.

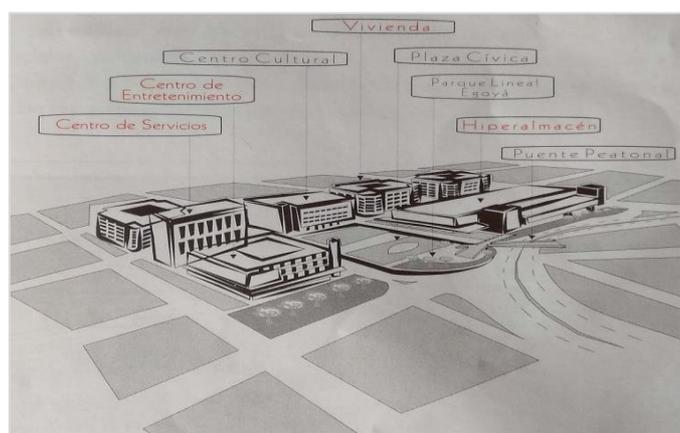
Sin embargo, los destrozos provocados durante el terremoto de 1999 en la ciudad agilizaron la necesidad de concretar una regeneración en la zona.

Bajo este contexto el objetivo propuesto fue “atender la problemática de la población vulnerable del sector, consolidar su vocación comercial y de servicios, y recuperar la vigencia urbanística y funcional del centro de la ciudad” (Vallejo de la Pava, 2010, p. 234).



Centro Cultural Lucy Tejada.

Fuente: Imagen por Laura Amaya Gallo



Propuesta General Ciudad Victoria. Fuente: Alcaldía de Pereira, 2002



Propuestas Generales de Gestión del PP. Ciudad Victoria



DESCRIPCIÓN

La propuesta aprobada estableció una combinación de usos complementarios como comercio, servicios públicos y privados, vivienda, cultura, y espacios públicos y equipamientos. Para esto, la Alcaldía de Pereira, y el Departamento Municipal de Planeación (Alcaldía de Pereira, 2002a) plantearon el desarrollo de:

- Comercio: Un hiper-almacén (30.000 m²) 900 parqueaderos. Y un centro de entretenimiento (5.8000 m²) y altura de máximo 6 pisos.
- Servicios: Un centro de servicios (2.144 m²) para la sede de la Empresa de Energía de Pereira, Aguas y aguas, Aseo y del Instituto Municipal de Tránsito.
- Cultura: Centro cultural en un área de 4.000 (m²) sede del Instituto Municipal de Cultura, la emisora Remigio Antonio Cañarte, la banda de músicos y espacios para talleres de danza, pintura, teatro, la biblioteca, un auditorio, la sala de la Ciudadanía.
- Espacio Público: Plaza cívica (6.500 m²) con estacionamientos subterráneos, un puente peatonal, y el Parque Lineal Egojá (10.668 m²) en la zona de protección del Colector Egojá.



Vista desde el Centro Comercial Ciudad Victoria
Fuente: Valencia, A (2008)

OBJETIVOS

El objetivo principal manifestado en el decreto de adopción fue: "Propiciar acciones integrales (políticas, sociales, físicas, económicas, ambientales) que detengan el deterioro y propicien la renovación urbana, con el fin de devolverle al centro tradicional la posibilidad de la vivencia urbana, su dinámica económica, funcionalidad, patrimonio arquitectónico y lo vuelva a posicionar como un polo atractivo para la ciudad" (Alcaldía de Pereira, 2002b).

Otros autores como (Vallejo de la Pava, 2010) identifican otros objetivos del proyecto en otros sectores como: político, consolidación de la gobernabilidad y el Plan de Ordenamiento Territorial; sociales, mejoramiento de la calidad de vida y generación de empleo; económicos, consolidación vocación comercial y de servicios; y culturales; desarrollo del centro tradicional como zona cívica.



Vista desde el Puente peatonal. Izq CC. Ciudad Victoria. Derecha Centro cultural Lucy Tejada
Fuente: Imagen por Laura Amava Gallo

COSTO/FINANCIAMIENTO

- Los costos del proyecto \$COP 186.0000000.000 (\$USD 57.920.722) se dividieron en una inversión pública (19% total) de \$COP 36.000.000.000 (\$USD 11'210.462). (Alcaldía de Pereira, 2003)
- Una inversión privada (81%) de \$COP 150.000.000.000 (\$USD 46.711.760) (Alcaldía de Pereira, 2003)
- El BID reporta \$COP 30.000 millones de pesos (US \$ 10 millones) de inversión pública. Y \$COP 120.000 millones de pesos (US \$ 40 millones) de inversión privada. Fuente: (Vallejo de la Pava, 2010)

ESTRATEGIAS/LOGROS/IMPACTOS

La estrategia implementada fue la aprobación de estímulos tributarios para la participación del sector privado, distribuidos de la siguiente manera. (Alcaldía de Pereira, 2002a)

- Exenciones del 100% del impuesto predial durante dos años a los predios que se adquieran y destinen para nuevos establecimientos comerciales y de servicios en la zona de Ciudad Victoria.
- Exoneración del 50% (Un año) 70% (dos años), y 79% (5 años) del impuesto de Industria y Comercio para los negocios que generen por lo menos 10 empleos, de 11 a 30 empleos, y más de 30 empleos respectivamente
- También se contempló la exoneración del 100% del impuesto predial (5 años) y el 100 % del impuesto de construcción (9 años) a los proyectos de vivienda multifamiliar en el centro de la ciudad, y del predial, industria y comercio, y construcción a nuevos parqueaderos.

Los logros del plan:

- Varios autores (Valencia, 2008; Vallejo de la Pava, 2010) resaltan la finalización de los espacios público, la infraestructura de redes y vías totalmente renovada, el funcionamiento del centro cultural y de los parqueaderos públicos complementando la propuesta de movilidad que opera a través del sistema de transporte masivo (Megabús) y la conformación y desarrollo de cinco unidades de actuación urbanísticas, cuatro de ellas de iniciativa exclusivamente privada.
- También se resalta los logros sociales, en atención a población en condición de indigencia (3.696 hab.), afiliación al régimen subsidiado de salud, y atención a primera infancia.
- Por último, se resalta la culminación del Centro Comercial Regional Ciudad Victoria, el Centro de Servicios Regionales, la sucursal de Almacenes Éxito, y la Sede de Servicios de la Empresa Telefónica de Pereira.



LECCIONES APRENDIDAS/PUNTOS DE DISCUSIÓN

- La ciudad ha tenido un gran aprendizaje en la articulación del sector público y privado para la generación de proyecto, a través del reparto de cargas y beneficios.
- Se han evidenciado de las unidades de actuación urbanística destinadas a la vivienda, donde se han encontrado problemas con la búsqueda de los promotores, la gestión predial con los propietarios, la aprobación de los proyectos, y la obtención de estabilidad financiera y puntos de equilibrio.
- El principal reto es el desarrollo de la gestión predial para las unidades faltantes, para lo cual se aprobó en el 2017 el acuerdo N. 12 de 2017 que otorgó facultades al alcalde para declarar las condiciones de urgencia que autoriza la expropiación por vía administrativa en el Plan Parcial Ciudad Victoria de la ciudad de Pereira y superar así la gestión predio a predio. (Arango Gaviria, 2018)

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía de pereira. (2002a). ciudad victoria: en el corazón de pereira. pereira: alcaldía de pereira.

Alcaldía de pereira. (2002b). decreto 1301 de 2002: plan parcial de renovación urbana ciudad victoria. área metropolitana pereira: alcaldía de pereira: alcaldía de pereira.

Alcaldía de pereira. (2003). informe de gestión del plan de desarrollo pereira misión de todos (2001–03). pereira: alcaldía de pereira.

Arango gaviria, j. (2018, august 4). el plan parcial ciudad victoria. el pereirano.

Congreso de la república. ley 388 de 1997 (1997). colombia. retrieved from <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/norma1.jsp?i=339>

Dane departamento administrativo nacional de estadística. (2006). censo 2005. series de población. estimaciones proyecciones 1985-2020. (dane, ed.). colombia: dane.

Pereira, a. de. (2000). acuerdo municipal 18 - plan de ordenamiento territorial - pereira. pereira.

Valencia, a. l. (2008). plan parcial de renovación para la zona de la antigua galería de pereira. ciudad victoria. dearq - revista de arquitectura, 1, 88–95.

Vallejo de la pava, a. (2010). ciudad victoria. in p. torres arzayús & m. c. garcía botero (eds.), las ciudades del mañana. gestión del suelo en colombia (primera ed, pp. 225–268). washington, d.c.: banco interamericano de desarrollo bid.

AUTORES

Yency Contreras Ortíz

Andrés Felipe Pereira