

REGENERAÇÃO URBANA

CASO: Plano parcial Cidade Victoria
PAÍS: Colombia
CIDADE: Pereira
POPULAÇÃO: 476.636 (DANE, 2006)



REGENERAÇÃO URBANA

CONTEXTO

A cidade de Pereira tem aproximadamente 476.636 habitantes para o ano de 2018 (Departamento Administrativo Nacional de Estatística DANE, 2006) e está em um ponto estratégico, pois é uma das cidades mais importantes da zona cafeeira, e tem uma conexão via terrestre com as cidades de Bogotá, Cali e Medellín; bem como com a região do Pacífico, especialmente com o porto nacional de Buenaventura.

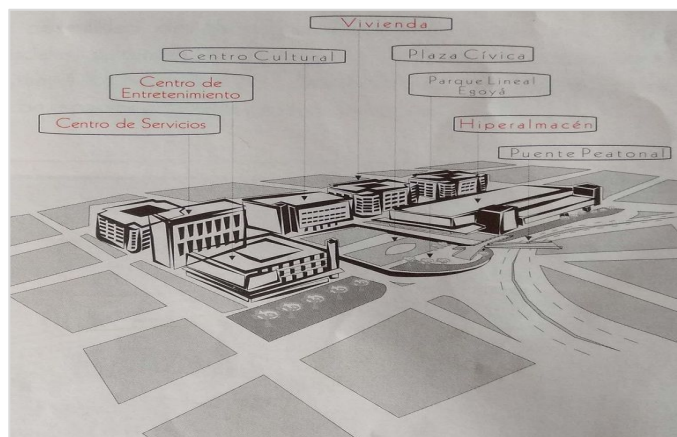
A cidade sofreu junto com os departamentos de Caldas e Armênia os impactos do terremoto de 1999, que acelerou a necessidade de renovação e reconstrução de casas e espaços públicos.

O projeto adotado pelo Decreto 1301 de 2002 da Prefeitura de Pereira foi fruto de vários anos de discussão e tentativas de realizar uma reforma na área central da cidade, datada da década de 1980, e concentrou sua preocupação em intervir em uma área com alta deterioração física e social, somada a uma queda prolongada das atividades econômicas da cidade. No entanto, a destruição causada durante o terremoto de 1999 na cidade acelerou a necessidade de realizar uma regeneração na área.

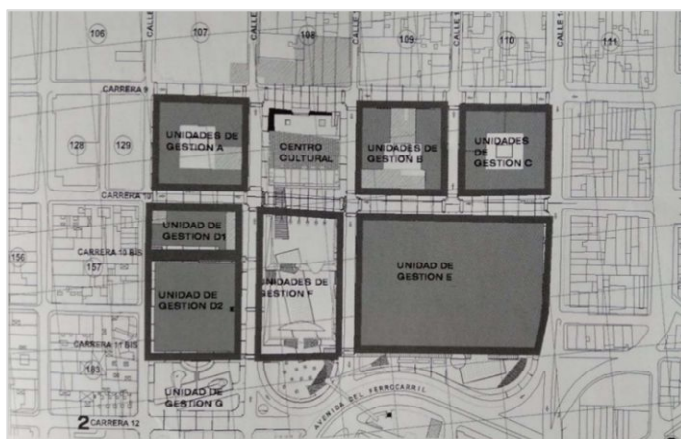
Nesse contexto, o objetivo proposto era "abordar os problemas da população vulnerável do setor, consolidar sua vocação comercial e de serviço e recuperar a validade urbana e funcional do centro da cidade" (Vallejo de la Pava, 2010, p. 234).



Centro Cultural Lucy Tejada.
Fonte: Imagen por Laura Amaya Gallo



Proposta Geral Cidade Victoria. Fonte: Alcaldía de Pereira, 2002



Propostas gerais de gerenciamento de PP. Cidade Victoria



Un programa de
la Unión Europea

DESCRIÇÃO

A proposta aprovada estabeleceu uma combinação de usos complementares, como comércio, serviços públicos e privados, habitação, cultura e espaços públicos e equipamentos. Para isso, a Prefeitura de Pereira e a Secretaria de Planejamento Municipal (Prefeitura de Pereira, 2002a) propuseram o desenvolvimento de:

- **Comércio:** Um hiper-armazém (30.000 m²) 900 vagas de estacionamento e um centro de entretenimento (5.8000 m²) e altura de no máximo 6 andares.
- **Serviços:** Um centro de serviços (2.144 m²) para a sede da Companhia Energética de Pereira, Águas e Águas, Aseo e Instituto Municipal de Trânsito.
- **Cultura:** Centro cultural em uma área de 4.000 (m²), sede do Instituto Municipal de Cultura, a emissora de rádio Remigio Antonio Cañarte, a banda de músicos e espaços para oficinas de dança, pintura, teatro, a biblioteca, um auditório, e a sala da Cidadania.
- **Espaço Público:** Praça Cívica (6.500 m²) com estacionamento subterrâneo, ponte pedonal e Parque Linear Egoyá (10.668 m²) na área de proteção do Coletor Egoyá.



Vista do Centro Comercial Cidade Victoria
Fonte: Valencia, A (2008)

OBJETIVOS

O principal objetivo declarado no decreto de adoção foi: "Promover ações abrangentes (políticas, sociais, físicas, econômicas, ambientais) que detenham a deterioração e promovam a renovação urbana, a fim de restituir ao centro tradicional a possibilidade de vivência urbana, sua dinâmica econômica, funcionalidade, patrimônio arquitetônico e reposicioná-lo como um polo atrativo para a cidade "(Mayoral de Pereira, 2002b).

Outros autores, como Vallejo de la Pava, identificam outros objetivos do projeto em outros setores, tais como: política, consolidação da governança e o Plano de Ordenamento Territorial, social, melhoria da qualidade de vida e geração de



Vista da ponte de pedestres. Izq CC. Ciudad Victoria. Centro Cultural Derecho Lucy Tejada
Fonte: Imagen por Laura Amaya Gallo

emprego; consolidação econômica, vocação comercial e de serviços; e cultural; desenvolvimento do centro tradicional como uma zona cívica.

CUSTO/FINANCIAMENTO

- Os custos do projeto \$ COP 186.000.000.000 (\$ USD 57.920.722) foram divididos em um investimento público (19% no total) de \$ COP 36.000.000.000 (\$ USD 11.210.462). (Prefeito de Pereira, 2003)
- Um investimento privado (81%) de \$ COP 150.000.000.000 (\$ USD 46.711.760) (Mayorality of Pereira, 2003)
- O BID reporta US \$ 30 bilhões de pesos (US \$ 10 milhões) em investimentos públicos. E COP \$ 120.000 milhões (US \$ 40 milhões) de investimento privado. Fonte: (Vallejo de la Pava, 2010)

ESTRATÉGIAS/CONQUISTAS/IMPACTOS

A estratégia implementada foi a aprovação de incentivos fiscais para a participação do setor privado, distribuídos da seguinte forma. (Prefeito de Pereira, 2002a):

- Isenções de 100% do imposto sobre a propriedade por dois anos para as propriedades que são adquiridas e destinadas a novos estabelecimentos comerciais e serviços na área de Ciudad Victoria.
- Exoneração de 50% (um ano), 70% (dois anos) e 79% (5 anos) do imposto setorial e comercial para empresas que geram pelo menos 10 empregos, de 11 a 30 empregos, e mais de 30 empregos respectivamente
- Também contemplou a exoneração de 100% do IPTU (5 anos) e 100% do Imposto de Construção (9 anos) para projetos habitacionais multifamiliares no centro da cidade, e da propriedade, indústria e comércio, e construção civil para novos estacionamentos.

As conquistas do plano:

- Vários autores (Valência, 2008, Vallejo de la Pava, 2010) destacam a conclusão dos espaços públicos, a infraestrutura de redes e estradas completamente renovadas, o funcionamento do centro cultural e os estacionamentos públicos complementando a proposta de mobilidade que opera através do sistema de transporte coletivo (Megabús) e a conformação e desenvolvimento de cinco unidades de ação urbanística, sendo quatro de iniciativa exclusivamente privada.
- Também destaca as conquistas sociais, a atenção à população que vive em extrema pobreza (3.696 habitantes), a afiliação ao sistema de saúde subsidiado e a atenção à primeira infância.
- Por fim, destaca-se o culminar do Shopping Center Regional Ciudad Victoria, do Centro de Serviços Regionais, da filial Almacenes Éxito e da Sede de Serviços da Telefônica de Pereira.



LIÇÕES APRENDIDAS/PONTOS DE DISCUSSÃO

- A cidade teve um grande aprendizado na articulação do setor público e privado para a geração de projetos, através da distribuição de cargas e benefícios.
- Existem evidências de unidades de ação urbana para moradia, onde foram encontrados problemas com a busca dos promotores, a gestão da propriedade com os proprietários, a aprovação dos projetos e a obtenção de estabilidade financeira e pontos de equilíbrio.
- O principal desafio é o desenvolvimento da gestão de propriedades para as unidades desaparecidas, para as quais foi aprovado o acordo nº 12 de 2017, que concedeu ao prefeito autoridade para declarar as condições emergenciais autorizadas pelo Plano Parcial Ciudad Victoria da cidade de Pereira e, assim, superar a gestão da propriedade. (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