

## Plan Parcial de Renovación para la zona de la antigua Galería de Pereira. Ciudad Victoria

Arq. Ana Lilian Valencia

### Antecedentes



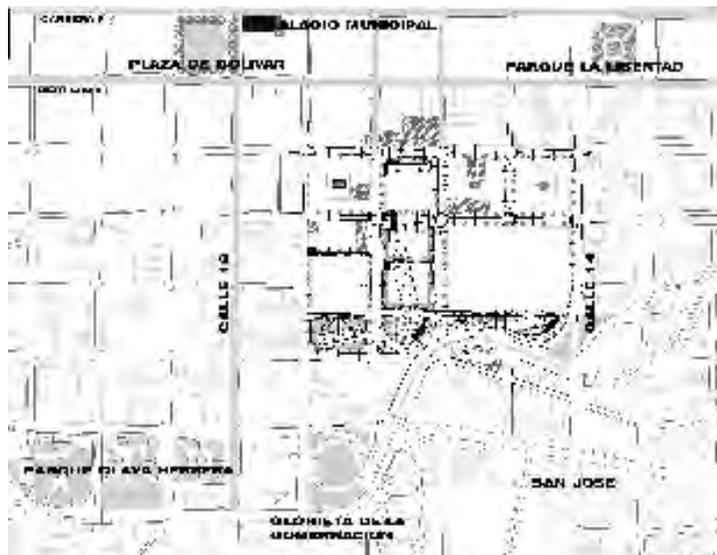
El sector antes del plan de renovación  
Tomada del Documento Técnico Soporte  
Decreto 1301 de 2002

La ciudad de Pereira tiene una población de menos de 500.000 habitantes, con un porcentaje del 70%, localizados en el área urbana. Pereira se fundó en el año 1863, producto del proceso migratorio identificado como la colonización antioqueña. El proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana para la Zona de la Antigua Galería de Pereira, Ciudad Victoria, partió de la memoria urbana de la ciudad y sus hechos fundacionales. Se propuso recuperar uno de los sectores más tradicionales y con una alta carga afectiva en la ciudad: la Antigua Galería.

El plan parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria, presenta un área cercana a 10 has. y se localiza en el borde del sector del centro de la ciudad, caracterizándose por ser punto focal y estratégico para su relación con el resto del municipio, con el área metropolitana a la que pertenece y de la región cafetera en la que se circunscribe. Los límites de Ciudad Victoria, los definen las vías de carácter nacional, regional, metropolitano y municipal, por las cuales garantizan el acceso y salida de la ciudad hacia Bogotá, Medellín y Cali, Armenia, Manizales y Cartago, su conexión conurbada con Dosquebradas y su relación con el sur y oriente del área urbana de la ciudad.



Los instrumentos de gestión. Tomada del Documento Técnico Soporte, Decreto 1301 de 2002



Ciudad Victoria se ubica en el entorno del centro tradicional de Pereira, en una zona establecida por el Plan de Ordenamiento bajo el tratamiento de renovación y redesarrollo, donde se localizó la antigua galería de la ciudad, lugar de abastecimiento de productos perecederos provenientes de los sectores rurales del municipio y donde los conflictos urbanos se agudizaron con el tiempo, producto de la presencia de usos de alto impacto que acompañaban las actividades comerciales desarrolladas en la Galería. El edificio de la galería, era un inmueble público, con un significativo deterioro de su estructura que, aunado a los dos terremotos sufridos por la ciudad en los años de 1995 y 1999, aumentaron su vulnerabilidad y tuvo que ser demolido a finales de 1999.

El desarrollo de este proyecto implicó una gran voluntad política por parte de la Administración Municipal que puso su empeño en sacarlo adelante como parte del cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial. Este plan, que busca consolidar al municipio como un gran centro de negocios y servicios de la región y como un enclave turístico con proyección nacional, determinó dos de los objetivos que enmarcan el proyecto de Ciudad Victoria.

Desde esta perspectiva, y bajo el liderazgo de la Administración, el proyecto logró la convergencia de actores privados y comunitarios dirigiendo sus propósitos hacia un solo proyecto colectivo.

Por otra parte, el proyecto urbano de Ciudad Victoria se traduce en una norma complementaria del Plan de Ordenamiento con visiones nuevas a partir de actuaciones concretas en el territorio, donde los grupos sociales del sector cobran gran importancia. Desde su planteamiento, se identificó como un proyecto de planificación y gestión de repercusiones sociales y económicas importantes, ya que implicó la transformación de una parte importante de la ciudad existente.



El sector antes del Plan de Renovación Tomada del Documento Técnico de Soporte, Decreto 1301 de 2002

## El Plan Parcial

El proyecto analizó para su formulación estudios anteriores, realizados desde la década del 80, los cuales evidenciaban el deterioro creciente del sector incrementado en los últimos años. Infortunadamente estos estudios, terminaron en propuestas urbanas que no se concretaron pero sirvieron como fuente de información.

Así mismo el análisis de la situación actual del área y dada la complejidad que se vislumbraba para las decisiones administrativas que implicaban la renovación urbana, se inició por determinar la delimitación teniendo en cuenta que el ámbito de actuación del proyecto se planeaba mediante el instrumento de plan parcial, que buscaba cambiar la zona y al mismo tiempo hacer viable su ejecución en términos económicos y en un lapso de tiempo de no muy largo plazo. Luego de varias discusiones en este proceso, finalmente se incluyeron 16 manzanas completas, que deberían irradiar la renovación hacia otros sectores.

“El proyecto urbano desarrolló varios aspectos en consonancia con las políticas de la ciudad incluidas en el POT, como son la movilidad del área y su relación con la ciudad, la descongestión del centro, la jerarquización vial y reconocimiento del sistema de transporte masivo.”.

La mayor importancia de este Plan Parcial ha sido su proceso, que implicó la creación de escenarios para el concurso de la inversión privada por medio de una gestión pública facilitadora del desarrollo urbano. El propósito se logró a partir de potencializar y complementar la visión física del urbanismo actual hacia una acción estratégica. Se propuso cambiar la escala de actuación, que intentaba abordar la totalidad del área problema, a una más manejable que tuviera efecto multiplicador.

El proyecto urbano de Ciudad Victoria, se estructura por medio de cuatro ejes de actuación. El primero, contiene toda el área de operación y define los límites del plan; el segundo, identificado como área de intervención, representa las unidades de actuación urbana, es decir el suelo objeto de aprovechamiento urbanístico; el tercero, lo representan las áreas denominadas de manejo especial, las cuales cobijan a los predios identificados como de interés patrimonial y los inmuebles que por su grado de consolidación hacían difícil la aplicación de instrumentos de gestión urbana denominados “pre-existencias” y el cuarto, que cobija las áreas destinadas para el uso y disfrute público.

El proyecto urbano de Ciudad Victoria, al ser planteado bajo el instrumento de planificación de Plan Parcial, permitió la aplicación de todos los instrumentos normativos de gestión de suelo que plantea la ley, posibilitando a cada uno de los proyectos independencia y autonomía en su ejecución. De

igual manera, este instrumento de planificación requirió la proyección de la norma complementaria con la cual se buscó un entorno urbano con calidad funcional, ambiental y estética. Las unidades de actuación presentan un marco normativo que condicionan su ocupación y volumetría.

El proyecto urbano desarrolló varios aspectos en consonancia con las políticas de la ciudad incluidas en el POT; la movilidad del área y su relación con la ciudad, la descongestión del centro, la jerarquización vial y reconocimiento del sistema de transporte masivo. Entendió además, al sector como potencial para la construcción de nuevos espacios públicos, y reconoció el área de protección del denominado colector Egojá como un espacio a proyectarse para el uso y disfrute de la ciudadanía. Uno de los propósitos del Proyecto Urbano fue la generación de un alto porcentaje de espacio público; cerca de 25 mil metros cuadrados en la plaza cívica Ciudad Victoria, el parque lineal Egojá y la plazoleta San José.

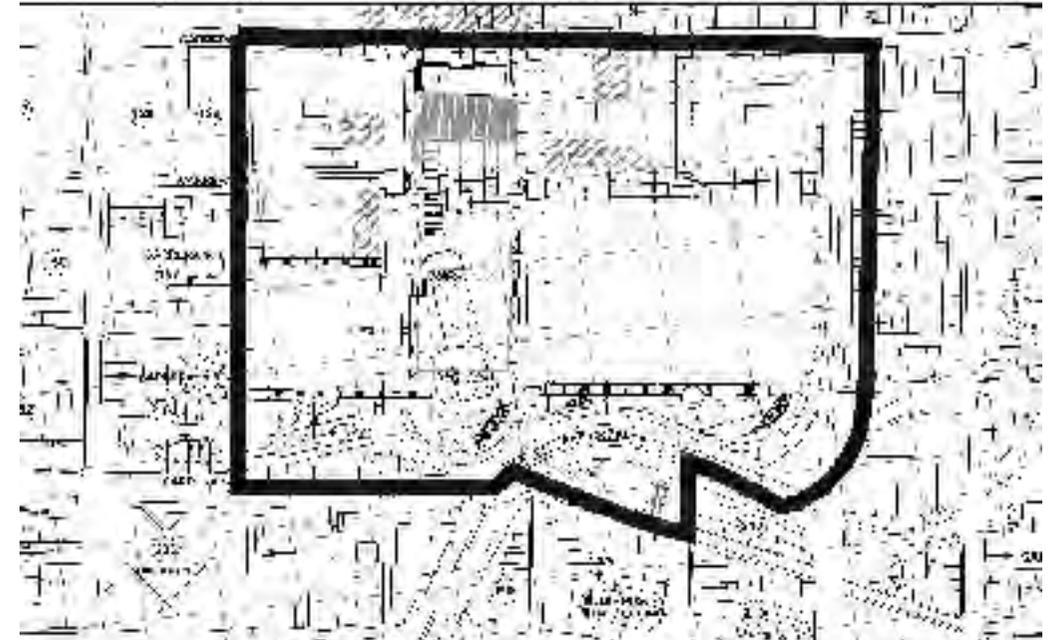
En el planteamiento de las actividades que se localizan en las unidades de actuación urbana, se tuvo como norte la intención del centro, el cual se señala en el Plan de Ordenamiento para consolidarse como el centro de la región cafetera y aprovechando su potencial comercial. El proyecto, en términos de usos, plantea la convergencia de la actividad comercial en diferentes escalas, localizando las áreas comerciales de mayor impacto en aspectos de movilidad en los bordes del área del plan parcial y en estrecha relación con la vías de acceso inmediatas, los espacios públicos y recorridos peatonales.

Así mismo y teniendo como premisa que existe un alto número de habitantes de Pereira que residen en el centro, el plan parcial en su norma de usos de suelo, propone el desarrollo de vivienda, mezclada con usos como el comercial y de servicios y en directa relación con la actividad cultural, sustentada en el centro cultural metropolitano construido en el lugar que alguna vez ocupó la galería.

Otro aspecto importante del proyecto es la propuesta de la recuperación de los centros de manzana como parte de la memoria de la ciudad, a partir de la interpretación morfológica del área que tuvo en cuenta las manzanas originales, introduciendo algunas variaciones. La estructura predial de cada manzana del trazado original del centro de la ciudad, se posibilita a través de la conformación de englobes o asociaciones de lotes completos entendidas en términos de ley como integración inmobiliaria.

Por último, el proyecto urbano definió y detalló el espacio público, determinando normas que regulan la configuración, uso, condiciones de ocupación, amoblamiento y arborización de cada espacio: la plaza, el parque y zonas libres incluidas en ellas el puente peatonal.

El Plan Parcial de Renovación para la Zona de la Antigua Galería de Pereira, Ciudad Victoria, es un proyecto urbano que ha logrado su objetivo de transformar un espacio estratégico de la ciudad, produciendo efectos benéficos



en un territorio mayor que el intervenido, al actuar sobre un sector detonante, como es la antigua galería.

El plan parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria, se formuló y adoptó en el año 2002, en ese mismo año se inició la construcción de la plaza cívica. Para el 2003 se continuó con los espacios públicos del parque lineal, el puente peatonal y la plazoleta San José y ese mismo año se adoptaron dos unidades de actuación de inversión privada las cuales se concluyeron en los años 2004 y 2005.

Una vez adoptado el Plan Parcial, se inició su puesta en marcha contando en la actualidad con el espacio público construido en su totalidad, 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

En la actualidad ésta renovación ha permitido beneficios físicos, sociales y económicos a una ciudad que ha ampliado su dinámica comercial de manera positiva, cumpliendo las apuestas urbanas señaladas por el ordenamiento territorial y proyectando las zonas de renovación aledañas a una posibilidad de desarrollo en el corto plazo. Ciudad Victoria es un símbolo de crecimiento y desarrollo para Pereira.



Fotos: Arq. Catalina Puerta Angel



Fotos: Arq. Catalina Puerta Angel

## FICHA TÉCNICA

Entidad Promotora

Alcaldía de Pereira. Secretaría de Planeación Municipal.

Formulación y Diseño del Plan Parcial

Arquitecta Ana Lilián Valencia García

Arquitecto. Gustavo Adolfo Gallegos Ramírez

Arquitecto. Juan José Osorio Valencia