

# **PEREIRA: CONSTRUYENDO UNA CIUDAD IDEAL\***

## ***Pereira: building an ideal city***

Tutor:  
Santiago Castaño Duque.

Juan David Jaramillo Carmona \*\*

*Primera versión recibida: 20 de mayo de 2011. Versión final aprobada el 7 de octubre de 2011*

*Para citar este artículo: Jaramillo C., Juan D. (2012). "Pereira: construyendo una ciudad ideal".  
En: Grafías disciplinares de la UCP, N° 19: p.37-p.42.*

### **SÍNTESIS:**

El artículo contiene una reflexión sobre el crecimiento urbano de Pereira a la luz de los criterios de análisis de la investigación desarrollada por el Arq. Santiago Castaño Duque, denominada "Procesos de urbanización en Pereira, una mirada a los fenómenos de transformación urbana desde la aplicación de los instrumentos de planificación: El caso de los planes parciales de renovación urbana ejecutados entre 2000-2010", del grupo GAU. Hábitat, Cultura y Región en su línea sobre Desarrollo Territorial. Igualmente se exponen algunos aportes que se derivan de la aplicación y ejecución de herramientas de planificación intermedia en el territorio, los efectos de la transformación en el entorno urbano y la discusión sobre la intervención de zonas de tratamiento por renovación urbana en el municipio de Pereira.

**DESCRIPTORES:** Análisis urbano, instrumentos de planificación, renovación urbana, desarrollo territorial.

### **ABSTRACT:**

The present article exposes a reflection on Pereira urban growth in the light of the criteria of analysis of the investigation developed by the Arq. Santiago Castaño Duque how "Processes of urbanization in Pereira, a look to the phenomena of urban transformation from the application of the instruments of planning: the case of the partial plans of urban renovation executed between 2000-2010", of the group GAU. Habitat, Culture and Region in his line on territorial development. Equally there are exposed some contributions that stem from the application and execution of tools of planning intermediary in the territory, the effects of the transformation in the urban environment and the discussion on the intervention of zones of treatment for urban renovation in Pereira district.

**DESCRIPTORS:** Urban analysis, instruments of planning, urban renovation, territorial development.

---

\* Artículo de reflexión como aporte de la ponencia en el "I Encuentro Regional de Semilleros de Investigación" Tuluá 2011.

\*\* Estudiante del programa de Arquitectura séptimo semestre (Fase disciplinar). Semillero de la línea de Desarrollo Territorial. GAU-UCP.

## DESCRIPCIÓN

Enmarcado en el campo de los estudios sobre los fenómenos de transformación territorial y los procesos de renovación urbana, la investigación del docente Arq. Santiago Castaño tiene como objetivo primordial analizar la implementación de los instrumentos de planificación urbana dirigidos a ejecutar las acciones para el desarrollo urbanístico de los centros y sub-centros urbanos en áreas de tratamiento por renovación urbanística, en el último cuarto de siglo en el municipio de Pereira; intervenciones establecidas en el POT.- (Plan de Ordenamiento Territorial) desde el 2000 y su primera revisión de normas complementarias (Rodríguez, 2003), como el caso del Plan Parcial Victoria enmarcado en el proyecto urbano de Egojá y otros proyectos como el Plan Parcial del sub-centro Cuba y el plan Parcial Bavaria, analizando los aportes al desarrollo urbano- territorial y su entorno inmediato.

En el trabajo se reconoce la ciudad formal que ocupa los centros urbanos y se analiza la relación que existe entre la formulación de los planes parciales y su correspondiente aplicación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación; también se hace un análisis de lo que se formuló en los planes y lo que se ejecutó según la ley actual. Esta mirada comparativa permite evidenciar la eficacia en la aplicación de las herramientas de planificación y dar a conocer los procesos correctos para su formulación e implementación en el territorio.

En una primera etapa, se logró reconstruir el estado del arte de la formulación y ejecución de los planes parciales de renovación urbana (figuras 1, 2, 3 y 4) en el ámbito del AMCO (Área Metropolitana Centro-Occidente), a la luz de los criterios establecidos en el Decreto 2181 de Junio 29 de 2006 (subrogado parcialmente por el Decreto 4300 de Noviembre 7 de 2007), por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.

Teniendo en cuenta las dificultades para obtener la información, se acudió al uso de las herramientas SIG- (Sistemas de Información Geográfica) para su mapeación, obteniendo la planimetría detallada de cada uno de los atributos de los tres planes parciales y capacitando al Semillero en el manejo del software ArcGis 9.0, para digitalizar ortofotomapas, así como diferentes tipos de información y cartografía digital.

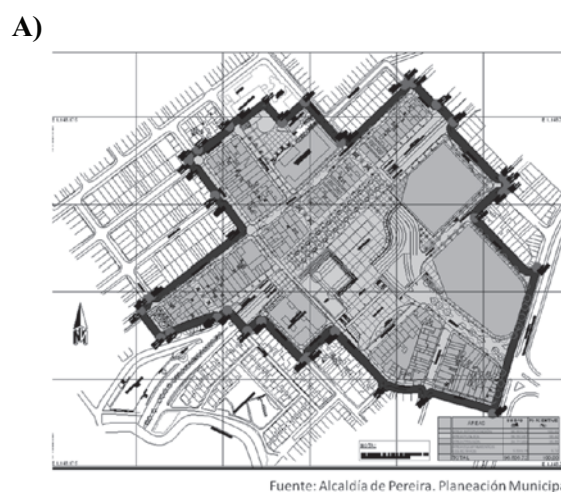
Posteriormente, a partir del modelo teórico y el marco legal vigente, se analizan las diferentes variables utilizadas para la formulación e intervención, consiguiendo generar una reflexión académica del análisis sustentado por categorías y la descripción de las condiciones actuales en cuanto a infraestructura y dotación del espacio público y los equipamientos colectivos, para recomendar criterios que aporten a la revisión estructural del POT (2012), en cuanto a la activación del desarrollo en zonas de renovación y redesarrollo urbano.

Se rastrea en estos trabajos el enfoque del proyecto urbano y los aportes que de él se derivan al entorno inmediato, al tejido urbano y a la tipología edificatoria, a la luz de la dimensión física y ambiental, de modo que se conozcan cuáles han sido ventajas y desventajas de su implementación.



Fuente: Google Earth 5.0-2010

Figura 1. Localización de los planes parciales: A. Cuba, B. Ciudad Victoria, C. Bavaria. (Aerofotografía Google Earth).



Fuente: Alcaldía de Pereira. Planeación Municipal

Figura 2. Delimitación Plan Parcial de Renovación Urbana sub-centro Cuba. Decreto 233 de abril 23 de 2007, Decreto 794 diciembre 28 de 2007. (Megabús).

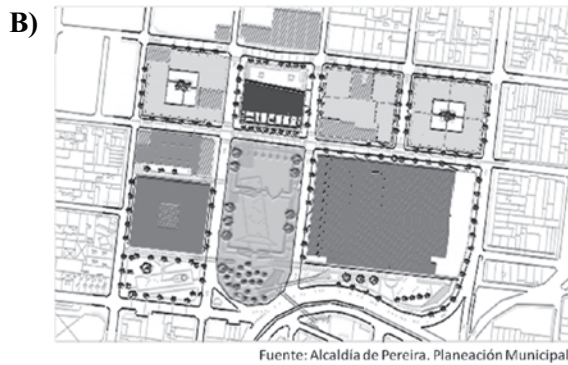


Figura 3. Delimitación Plan Parcial Proyecto de Renovación Urbana "Ciudad Victoria". Decreto 1301 del 17 octubre de 2002, decreto 721 de octubre de 2003. (Alcaldía de Pereira. Planeación Municipal).



Figura 4. Delimitación Plan Parcial Proyecto de Renovación Urbana "Bavaria" Pereira. Decreto 293 de 2003, decreto 190 de 2008. (Alcaldía de Pereira. Planeación Municipal).

En los últimos 10 años Pereira ha sufrido un proceso de transformación muy significativo, modificando y regenerando significativamente el suelo urbano, conservando los valores y las características morfológicas del territorio intervenido, entre ellas las características generales del tejido urbano y los edificios de patrimonio bien inmueble reconocidos en el POT.

Estas intervenciones igualmente han tenido importantes controversias, como la eliminación por afectación estructural de la galería de Pereira y el parque "Guadalupe", tradicional del barrio Cuba, que incluía una importante fauna urbana (Rincón 2010), la eliminación de la continuidad de la calle 11 por el edificio centro comercial "Ciudad Victoria" y la no recuperación de la continuidad de la carrera 4 sobre el plan parcial Bavaria. Sin embargo, las intervenciones han generado aportes significativos y han generado buenas sinergias para la imagen de la ciudad y el desarrollo urbano. Sus aportes más significativos se encuentran establecidos en los componentes del espacio público y la consolidación del uso comercial y de servicios.

El Plan parcial de renovación de Cuba, que tiene por objeto principal el diseño de la nueva centralidad relacionada con espacio público y un intercambiador de transportes para el SITM- (Sistema Integrado de Transporte Masivo) Megabús. Se considera para la ciudad un gran avance pero no se podría decir que esta intervención es una solución integral al problema de movilidad; brinda una alternativa para aliviar las demandas que se generan en el territorio en términos de la relación entre vivienda y lugar de trabajo, respondiendo parcialmente a una demanda del 70 % de la población de Cuba que trabaja en Pereira y requiere su constante desplazamiento (Cortés 2006).

Uno de los elementos para resaltar en este macroproyecto que contiene el plan parcial del Subcentro de Cuba es que fue promovido por una empresa mixta constituida por el gremio de transportadores (particulares), Megabús (privado), el municipio (estado) y el Banco Mundial, quien aportó importantes recursos para su ejecución.

De igual forma, esta infraestructura que se encuentra como una unidad de desarrollo dentro del plan parcial de renovación, genera un impacto sobre el valor del suelo que en ciudades de escala intermedia se refleja de mejor forma en el mayor valor que el suelo toma por su afectación normativa y por su grado de consolidación; con ello, los proyectos relacionados con el transporte masivo se consideran una estrategia para renovar el suelo urbano, mejorando las condiciones de informalidad y movilidad de las ciudades latinoamericanas.

Seguidamente, la valorización como instrumento de gestión se relaciona progresivamente con la implementación de equipamientos públicos colectivos e infraestructura (Consortio, 2000), bienes públicos y privados. Se trata de la apuesta del municipio y del Área Metropolitana (AMCO) para la solución integral de un territorio, incorporando la movilidad como un tema fundamental y ejercicio básico de la planificación estratégica del territorio.

Igualmente, la ubicación estratégica en vías arterias de la nueva centralidad ha generado un impacto en la conciencia de las personas que habitan el lugar y el sector, tanto a nivel de la solución integral al problema de movilidad, como al tema de espacio público y transformación del uso del suelo propuesto, que implicaron un cambio en las actividades cotidianas de la comunidad, intervenciones que de una u otra forma

se han venido adelantando de la misma manera en ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla.

Se requiere entonces, que estos procesos de transformación urbanística se lleven a cabo con más participación comunitaria y que su ejecución se haga con sentido de apropiación, convirtiendo estas acciones en una oportunidad para el desarrollo humano, social y no solo físico del territorio. (Comisión Europea, 2004)

Estas intervenciones en el territorio nos deja en común con las ciudades capitales la generación de unos imaginarios urbanos estandarizados, modelos relacionados con su expansión, que igualmente pretenden cubrir grandes superficies de tierra para solucionar problemas de densidad. Todavía las intervenciones aisladas son un esquema desfavorable en la construcción de ciudad, es una mala interpretación del legado que se nos presentó en la época de la Colonia, aunque se reconocen también estas intervenciones de renovación de centros o subcentros urbanos como una de las estrategias para evitar el fenómeno de expansión urbana, la cual trae consigo problemas de déficit en movilidad y de accesibilidad de infraestructura de servicios básicos.

En el análisis de los planes parciales en Pereira se evidencia que desde su fundación la ciudad ha tenido una planificación y un desarrollo fragmentado, donde la ocupación ha sido paulatina y coyuntural, teniendo como resultado fenómenos de getización y privatización del territorio limitándolo en su continuidad, olvidando aspectos tan importantes como las intervenciones sobre corredores ambientales y físicos relacionados con los ríos y otras determinantes naturales del territorio.

A su vez estos ejercicios de planificación podrán proveer a través de los actores institucionales conjuntamente con la población local los lineamientos para realizar intervenciones continuas y proyectos de ciudad que integran los diferentes fragmentos físicos del territorio, tejiendo ciudad y ciudadanía, promoviendo una ciudad sin límites, próspera y verdaderamente en vías del desarrollo integral, que aporte al mejoramiento de la calidad de vida, pero haciendo efectivo también el mejoramiento de procesos específicos como el desempleo, pues hoy por hoy la capital de los risaraldenses es una de las ciudades con más índice de desempleo en el país. No

se puede tener crecimiento ni desarrollo urbano sin aporte a la sustentabilidad del territorio. (Contrucchi, 2009).

### **Conclusiones.**

¿Acaso la falta de planificación de los agentes físicos mencionados son los culpables de que las ciudades estén en crisis? Estos factores pueden estar incidiendo en el caso de los niveles de desempleo de ciudades como Pereira e Ibagué, o quizás en otros problemas como el crecimiento fragmentado y descontrolado, que promueven la disminución de buenas dinámicas de crecimiento económico y social de las ciudades en la actualidad; precisamente el desempleo es uno de los primeros síntomas que muestra la falta de sinergia en el territorio.

Una de las características de la implementación de los tres planes parciales es la especialización en el uso de comercio, que garantiza la viabilización de los ejercicios de planificación que la sustenta, pero es evidente la necesidad que tienen las ciudades de expandirse, respondiendo a las demandas de vivienda, industria y cultura.

La ciudad es un sistema complejo de organismos que interactúan entre sí, tales organismos hacen que la ciudad funcione y pueda controlar los agentes externos como la migración, e internos, como el crecimiento poblacional, la responsabilidad que subyace sobre la línea del desempleo de los risaraldenses se le suma la misma crisis económica, los altos índices de vulnerabilidad y el colapso de la movilidad.

Algo que se observa en el modelo de ocupación para la ciudad de Pereira es el incremento en el déficit de Vivienda de interés social (VIS), los planes parciales realizados para la renovación no aportan uso residencial, lo cual impide el respaldo de los diferentes usos propuestos. El incremento acelerado de viviendas por el gremio de la construcción responde a la demanda que genera los estratos altos, pero en mínima medida a los estratos medios y bajos de la ciudad. La aparición de esta y otras tipologías está haciendo crecer la ciudad de manera acelerada en suelo suburbano, causando una tensión a la expansión, afectada a largo plazo por los niveles de dependencia con los centros urbanos que suministran los servicios y la infraestructura adecuada.



El desarrollo de una ciudad debe verse a una escala mucho más grande a la que se están haciendo los planes parciales y las unidades de actuación. En la actualidad se puede observar que muchos de los planes parciales que se están generando en la zona de expansión occidente están estimulando la privatización de la ciudad, al generarse una serie de tipologías de vivienda para estratos altos comúnmente caracterizadas por urbanizaciones cerradas, se genera un desarrollo segmentado de viviendas amplias con un diseño controvertidamente estandarizado.

El conjunto de viviendas se separa físicamente del tejido urbano circundante mediante dispositivos de seguridad tales como: muros cerrados de gran altura a modo de “murallas”, con sus correspondientes puestos de vigilancia y custodia por parte de empresas privadas que ejercen control permanente de entradas y salidas de residentes, visitantes y eventuales trabajadores. Estos dispositivos no aportan significativamente a la construcción de un territorio común que permita vivir la ciudad, aporte en términos de dotación urbanística que logra efectivamente la promoción y ejecución de los planes parciales de renovación, que se caracterizan por ser abiertos e integrados completamente al entorno preexistente.

En el crecimiento urbano en el último cuarto de siglo en Latinoamérica se han generado tipologías de vivienda propias del modelo de ocupación suburbano (Suburbio Norteamericano); en la actualidad, es a través de los instrumentos de planificación como los planes parciales y unidades de actuación que se está interviniendo el crecimiento en zonas de expansión con un grado importante de asertividad.

Estos mecanismos son una forma de intervenir la ciudad de forma compacta y controlada, aprovecha la infraestructura preexistente, controla la segregación y el crecimiento urbano descontrolado, aportando distintas espacialidades públicas a la ciudad mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios, siendo este uno de los principios fundamentales de la Ley 388 de 1997.

Del mismo modo, los planes parciales han favorecido la oferta de servicios y comercio, promoviendo la saturación de polígonos comerciales en la ciudad, uso que llegó a su cobertura total en la escala de la ecoregión del Triangulo del Café, incentivando dichas tipologías a la demanda de consumo, que en la mayoría de casos no aporta a la economía formal del territorio local. Es importante que el municipio aplique estrategias para que se desarrolle cualificada e integralmente el territorio y no solo para suplir déficit por cobertura.

## Bibliografía

Consortio Siete Ltda. Hydra Ingeniería Ltda. (2000). *Selección de alternativas de solución al problema hidráulico del colector Egoyá*. Pereira. Contrato para la Fundación Vida y Futuro.

Contrucci Lira Pablo. (2009). Renovación Urbana y Sustentabilidad. *Revista de la Construcción Sostenible URBANA* 40. 19.

Comisión Europea, Comunicación. (2004). *Preparación de una estrategia temática sobre el medio ambiente urbano*. Comunicación de la Comisión al Concejo y al Parlamento Europeo sobre una estrategia temática para el medio ambiente urbano. Disponible en <Http://Europa.Eu/Scadplus/Leg/Es/Lvb/L28152.Htm>.

Cortés Fernando Larreamendy. (2006). *Plan integral de movilidad metropolitana en el territorio de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Centro Occidente (AMCO)*. Pereira. Junta Metropolitana (AMCO).

Municipio de Pereira. Planeación. (2007). *Decreto 4300 de Noviembre 7. Plan de Ordenamiento Territorial. Pereira*. Alcaldía de Pereira.

Municipio de Pereira. Planeación. (2006). *Acuerdo 23. Plan de Ordenamiento Territorial. Pereira*. Alcaldía de Pereira.

Municipio de Pereira. Planeación. (2000). *Acuerdo 12. Plan de Ordenamiento Territorial. Pereira*. Alcaldía de Pereira.

Municipio de Pereira. Planeación Municipal. (2000). *Decreto 3991 del Plan de Ordenamiento Territorial. Pereira*. Alcaldía de Pereira.

Rincón Carlos Eduardo. (2010). *Los sistemas de transporte masivo en el Centro Occidente Colombiano*. Manizales. Ed. UN.

Rodríguez Gladis, Arango Oscar y Gaviria Andrés. (2003). *Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira, Primera Revisión*. Pereira. Alcaldía de Pereira.

Rodríguez Vitta Juan Francisco. (2009). *Contrato 591 de 2008 Producto 2*. Bogotá. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial.