

# Plan General de Ordenación Urbanística

ORDENANZA Nº 35572

SANCIONADA: 15.10.2015

PROMULGADA: 19.10.2015

PUBLICADA: 19.10.2015

ARTÍCULO 1º.- Incorpórase a la normativa legal local el Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, que como Anexo I se adjunta a la presente, junto a todos sus elementos estructurales, teniendo en cuenta los motivos, fundamentos y beneficios de su implementación, conforme se explica en el articulado de la presente, siendo aplicable al ejido actual en forma inmediata a partir del 1 de Enero de 2016 y a la ampliación del mismo, una vez promulgada la Ley que así lo disponga.

ARTÍCULO 2º.- Establécese que la presente medida regirá la planificación y gestión urbana y rural del ejido del Municipio de Concordia, creando los principios y las estrategias de Actuación Territorial, la Descentralización Territorial y el Saneamiento de los Seis (6) Distritos, con los Planes Parciales de Actuación Urbanísticos (PPAU), los Planes de Actuación Urbanísticas (PAU), los Estudios Urbanísticos de Detalle (EUD) , los Proyectos de Actuación Urbanística (PRAU) , los Planes Específicos (PES) los Ante Proyectos de Actuación Urbanística (A PRAU) , Planes Especiales Planes de Detalle, Áreas de Preservación Histórica, entre otros más . Conjuntamente operará un abanico de instrumentos de gestión tales como los Convenios Urbanísticos y Convenios de Esfuerzo compartido. El PGOU contiene las normativas para el ordenamiento del uso del suelo y los correspondientes parámetros urbanísticos de intervención edilicia y tejido urbano para la jurisdicción de competencia.

ARTÍCULO 3º. Dispónese que el Anexo I, en un todo unívoco y constituido por un cuerpo central, a modo de libro, forma parte de la presente medida constando de cuatro (4) Tomos, a saber:

TOMO I compuesto desde página 1 a 200, cuyo ÍNDICE GENERAL, obra desde página 11 a 21.

TOMO II compuesto desde página 201 a 349.

TOMO III compuesto desde página 350 a 481.

TOMO IV compuesto desde página 483 a 685 y adjunto, ocho (8) Planos.

ARTÍCULO 4º. Institúyese que el PGOU constituye el marco al que se ajustarán todas las políticas y acciones urbanísticas y ambientales y las obras públicas en el Municipio de Concordia. El mismo y sus futuras modificaciones son normas de orden público.

ARTÍCULO 5º.- Establécese que este Plan debe ser actualizado obligatoriamente cada seis (6) años, cuyas modificaciones, agregados, ampliaciones y/o especificaciones inherentes y en el marco de la profundización del PGOU, serán remitidas al Honorable Concejo Deliberante para su estudio y aprobación, con antelación a su fecha de actualización respectiva.

ARTÍCULO 6º. Declárase de interés general PGOU comprometiendo a la comunidad a generar la utilización racional de los recursos territoriales de orden natural o cultural, los que se instrumentarán también por medio de:

- a) La Regulación territorial y urbanística relacionada a incorporar a la presente norma.
- b) El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar a futuro zonas o bienes de protección.
- c) Las iniciativas de planeamiento concertado, formalizadas mediante convenios urbanísticos, que deberán fundarse en las determinaciones generales de la presente norma, así como en los principios de transparencia, publicidad y en su caso, libre concurrencia.
- d) Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, los que deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos y actuaciones urbanísticos antes mencionados.
- e) Los instrumentos de planificación sectorial que en adelante se desarrollen en forma complementaria o concurrente al presente PGOU.

ARTÍCULO 7º.- Declárase como objetivos básicos de PGOU los siguientes postulados: El plan priorizará la actuación urbanística en el corto y mediano plazo, teniendo en cuenta las obras estructurales a desarrollar en los próximos treinta (30) años, a los efectos de impulsar una transformación ordenada de la ciudad, mediante la definición de la descentralización en Seis (6) Distritos, y los planes correspondientes para su saneamiento y ordenamiento: centralidades; intervenciones distritales; destinación de suelo y anteproyectos para educación, salud, deporte, vivienda, producción y administración de la gobernanza distrital. Es un proyecto para una doble integración de Concordia: interna en lo social y urbano, y externa en lo territorial y global.

Además de:

- Definir y establecer los lineamientos del ordenamiento territorial en el marco de un proceso donde el municipio es quien guía la distribución, ocupación y uso justo y equitativo del suelo.
- Fijar las reglas que han de orientar las políticas referidas a la obra pública, el accionar de los

---

agentes privados y fundamentalmente las modalidades que adopte la relación entre los agentes públicos y privados, en términos de encauzar los procesos reales de construcción de la ciudad.

- Garantizar el derecho de igualdad en cuanto al ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes relacionados con el suelo en todo el territorio municipal.
- Establecer las bases económicas y medioambientales del uso del suelo, implementando políticas de concientización ambiental.
- Asegurar la sustentabilidad de su desarrollo económico, incentivando la inversión en actividades productivas clásicas y generar la logística necesaria para la radicación de nuevas y diversificadas industrias. Para ello el PGOU define localizaciones y superficies para: Estación para Transferencias y Cargas, Aeropuerto de Cargas, Puerto de Cargas, fábrica de materias primas del reciclado de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), en el Parque del área productiva. Por lo tanto, las áreas industriales propuestas por el plan serán las siguientes: a) de la madera y afines; b) de la reutilización de RSU; y, c) de la industria diversificada.

Velando a la vez por la protección del medio ambiente urbano de modo que garantice una adecuada calidad de vida para el conjunto de los ciudadanos, contrarrestando la contaminación con la utilización de los RSU para la producción. Acompañado por un Plan de forestación de todas las calles de la ciudad y, con áreas de producción forestal municipal en los distritos Camba Paso y Parque del Sur. Conjuntamente con la red general de cloacas, con el saneamiento y posterior protección de los parques y sus arroyos interiores.

- Definir las posibilidades de urbanización del territorio municipal, las operaciones estratégicas en materia de transformación estructural, las alternativas de renovación del tejido, las necesidades de protección de situaciones de valor urbanístico y ambiental y las políticas de vivienda y su relación con las de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Establecer los criterios fundamentales a aplicar en materia de gestión regional, de ordenamiento del suelo, de transformación estructural de la ciudad y de las distintas partes o fragmentos del tejido urbano que la componen.
- Precisar las pautas a seguir en relación con los sistemas generales que ordenan la forma y el funcionamiento de la ciudad; y finalmente:
- Garantizar los mecanismos, operativos necesarios para una adecuada gestión, fijando las reglas básicas a aplicar en los instrumentos que derivan del plan para asegurar un cuerpo integral de normas que permita su aplicación en forma ordenada y coherente del mismo.

ARTÍCULO 8°.- Institúyanse los siguientes Principios Rectores:

1. Garantizar el derecho a habitar en territorios sustentables y equitativos.
2. La función social y ecológica de la propiedad.
3. La prevalencia del interés general sobre el particular.
4. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios del proceso de desarrollo territorial.
5. La realización primaria de las intervenciones urbanísticas en las comunas que más lo necesitan.
6. La ejecución de los Proyectos Estructurantes del PGOU de manera gradual, a partir de la aprobación del PGOU 2014-2044.
7. La garantía por parte del Estado del ejercicio del derecho al acceso a la vivienda y al hábitat, con la aplicación de las políticas de viviendas de alquiler de producción municipal y/o mixta.
8. Descentralización administrativa de la ciudad con las competencias correspondientes.
9. La ejecución del PGOU 2014-2044. A partir de su aprobación.
10. La actualización del PGOU será a los seis años a partir de su aprobación.

ARTICULO 9°.- Establécese la división comunal, según consta en el Anexo I, con el objeto de la efectiva descentralización territorial en Seis Distritos según la siguiente nominación, a saber: "Ayuí"; "Principito"; "Ferrocarril"; "Parque Sur"; "De los Fundadores"; "Camba Paso"; cada uno con su respectiva Sede de Administración Local (SAL), espacio de encuentro y de institutos de educación terciarios (IET), entre otros.

ARTICULO 10°.- Deróguese toda disposición que se oponga a la presente.

ARTICULO 11°.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese

La entrada en vigencia de esta Ordenanza a sido suspendida por seis meses por la Ordenanza N° 35629

La Ordenanzxa N° 36338 Prorroga la entrada en vigencia del PGOU hasta tanto se apruebe y promulge el proyecto remitido por la Comisión Revisora del PGOU