

CiudadelaCONCORDIA  
PGOU20142044

**TITULO III**  
**AMBITO II | EL ORDENAMIENTO FÍSICO DE LA CIUDAD**

**CAPITULO 1 | LOS PLANES ESPECÍFICOS INTERCOMUNALES (PEI) | LA COSTURA INTERIOR**

**Los Planes Específicos Intercomunales (PEI)** están concebidos con un criterio semejante al de los Planes de Actuación Urbanística, pero con la particularidad de que proyectan acciones que se extienden territorialmente a distintas comunas, por lo que serán elaborados de manera concertada entre las comunas involucradas y con la aprobación de sus órganos legislativos.

De igual modo, los Planes Especiales Intercomunales incorporarán en su desarrollo múltiples actuaciones en las cuales estarán presentes temáticas diversas según el grado de competencias concurrentes; las grandes infraestructuras viales, de servicios y de comunicación; los diferentes programas de vivienda; y los usos industriales o de servicio.

**INSUMOS DE APROXIMACIÓN:** La ordenación de la ciudad con equidad y justicia, requiere, una vez construido el escenario exiguo y general del PGOU 2014-2044, del saneamiento riguroso de cada una de las comunas. Este Plan General de Ordenación Urbanística es de carácter básico. Es el escenario en el cual se debe interpretar una y otra obra urbanística. Con los relevamientos, diagnósticos y propuestas a formular para el saneamiento comunal a ejecutar, se tendrá la información minuciosa y necesaria para abordar entre otras intervenciones urbanísticas: Los Planes Específicos Intercomunales, el PLANMO, el PLANFO, las Centralidades, las calles comerciales, etc., etc. No obstante, se presentan Insumos de aproximación.

Una vez realizado la imprescindible formulación de propuestas de saneamiento en cada una de las comunas con sus barrios. El saneamiento de las comunas originara la formulación de decenas de Planes de Actuación Urbanística y Proyectos Específicos listos para la preparación de operatorias para su ejecutividad. Los Sistemas Universales: Movilidad, salubridad, educación, salud, medio ambiente, etc., se proveerán de estas formulaciones para la elaboración de sus propios planes específicos. El PLANMO, PLANFO, PLANCE, es uno de ellos.

**INSUMOS PRIORITARIOS UNA VEZ ENTRE EN VIGENCIA EL PGOU 2014-2044.**

El Parque de los Yuquerías, la circunvalación; completamiento de la costanera; y los paseos lineales (Estación ex Norte a Osvaldo Magnasco- Nuevo Aeropuerto; Estación Principal a Salto (Uruguay); Estación Principal a Circunvalación (Humberto I); el "Paseo de la Ribera" desde el Arroyo Yuquerí Chico a Estación Principal; El Paseo lineal de borde sobre calle Gualeduay); Y el Bv. Los Naranjos - la nueva entrada a la ciudad por el sur-. Son grandes intervenciones locales y regionales priorizadas por el PGOU para los próximos 30 años, en las que Concordia trabajará de manera mancomunada entre las 6 Comunas de la ciudad: Camba Paso, Los Fundadores, Parque del Sur, del Ferrocarril, del Ayuí, y el Principito.

**El Plan de Actuación Urbanística Parque de los Yuquerías ejemplifica las intervenciones urbanísticas intercomunales.**

Tanto los Arroyos Yuquerías como la costa Sur de Concordia fue históricamente la depositaria de aquellas actividades que debían alejarse del centro: frigoríficos, matadero, y fabricas procesadora de la fruta de la región desarrollada a partir del año 1960.

Justamente por esos años, se localizaron en el sitio conjuntos de vivienda de construcción pública y se inició un acelerado proceso de radicación de asentamientos irregulares ocupando las márgenes del arroyo Yuquerí y tierras de dominio mixto.

El viejo barrio del mondongo cambió su carácter original, definido por grandes casonas, para adoptar un perfil decididamente de abandono, con la desinstalación del frigorífico CAP en las últimas décadas del siglo XX.

Luego de un progresivo deterioro, presenta en la actualidad una compleja situación en la cual se han acentuado los procesos de marginalidad social, daño ambiental y desarticulación física funcional del espacio y de los usos urbanos que incorpora. El objetivo de esta propuesta es desarrollar políticas activas concertando con actores públicos y privados, con el fin de rehabilitar los barrios, promover la construcción de vivienda protegida, reorganizar el espacio ciudadano, sanear el ambiente y recuperar el paisaje en los bordes del arroyo y del río Uruguay, mejorar los accesos y reconvertir infraestructuras resguardando el patrimonio industrial. El plan servirá de referencia para llevar adelante una operación urbanística transformadora.

No se plantea como un instrumento rígido sino para cumplir el rol de plataforma que permita viabilizar la negociación y la búsqueda de consensos entre los diversos actores, para resolver problemas de complejidad.

La intervención propicia la recuperación de la calidad de vida urbana aceptable para los barrios con una rica historia pero olvidados y, al mismo tiempo, el completamiento de la planificación del frente de agua, proyecto que la ciudad lleva adelante desde los últimos años.

Asimismo, este plan propone la rehabilitación y apertura al público de los edificios antiguos de la planta del Frigorífico CAP, a fin de valorizar, con la instalación de un Centro Internacional de Pesca, un pasado vinculado al presente de la actividad de pesca y ocio.

Este espacio operaría como referente de la historia barrial y como estímulo para el desarrollo de otras intervenciones en el lugar, a partir de la implementación de mecanismos de gestión público-privada. Hemos denominado "Villa de los Arroyos" al territorio que componen los barrios: de la Costa (actual mondongo), Benito Legerén, Las Chacras, Yei Pora.

La nueva denominación de este territorio busca el efecto presencial del PGOU 2014-2044, del Estado Municipal en un sitio largamente postergado, toma el nombre de su situación geográfica: está entre los arroyos, con el río Uruguay como soporte.

Tanto Villa Adela, como Villa de los Arroyos, necesitan un elemento físico que les de participación en la vida de la ciudad de Concordia.

El PGOU propone transformar esta monumental barrera en la amalgama sugerida para avanzar en la nueva Concordia sin segregación territorial poniendo en valor a los arroyos Yuquerés chico y grande con sus humedales, brindando la mayor superficie verde y de ocio de la ciudad. Millones de m<sup>2</sup> componedoras del gran Parque de la ciudad: El Parque de los Yuquerés.

El Gran Parque de los Yuquerés demandará más temprano que tarde una gestión planificada con los municipios por los que transcurren los arroyos.

El Parque de los Yuquerés, en este 1º avance en la ciudad de Concordia, pone cuatro hitos dentro del proyecto general, que le dan el punto de partida.

**La conexión con el tradicional centro de la ciudad**, aprovechando el terraplén del ferrocarril, y su imponente puente negro con el **"Paseo de la Ribera"**.

**Fortaleciendo esta vinculación** y debajo de la defensa sur el **"Paraje de los Dos Espejos"**, usando los dos espejos, más nítidos, de agua.

Caminería, elementos gastronómicos y actividades ecológicas le darán vida a una situación de paseo y estadía para los residentes y los turistas. Estos productos urbanísticos actúan de eslabones entre comunas, con sus respectivos Planes Específicos Intercomunales entre la Comuna del Parque del Sur y la comuna del Ferrocarril.

**El Mariposario**, es la propuesta que pretende, ayudar también al saneamiento del distrito de los Fundadores en la confluencia de Av. Perón, Isthilart, Urdinarrain, y las vías del ferrocarril- una zona muy deprimida de la ciudad- . **El propio Mariposario dentro del parque de los Yuquerés**, se convertirá en un lugar de convocatoria regional, al ofrecer servicios y actividades propias de un parque de esta naturaleza.

**La recuperación y puesta en valor** del identitario Balneario de Camba Paso, que desde hace décadas esta librado al abandono por la contaminación recibida.

Tanto el Paseo de la Ribera como el Balneario de Camba paso son intervenciones urbanísticas que el vecindario ya se ha puesto a trabajar con organizaciones no gubernamentales, dándole más relieve a su gestión y ejecución.

**CiudadelaCONCORDIA**  
**PGOU20142044**

**TITULO III**  
**AMBITO II | EL ORDENAMIENTO FÍSICO DE LA CIUDAD**

**1.1 | ÁREAS DE NUEVOS PROYECTOS URBANÍSTICOS |**

**ÁREAS DE NUEVOS PROYECTOS URBANÍSTICOS**

Los territorios localizados en los bordes de la ciudad constituyen el mayor desafío a abordar actualmente y que darán sus resultados tanto en el propio sitio como en el resto de la ciudad: el buen tratamiento de los bordes de la ciudad repercutirá en el conjunto de la ciudad mediatamente a nivel de transitabilidad, de reducción del déficit de suelo para viviendas, a nivel social y cultural, de disfrute de las posibilidades paisajísticas, desarrollo del turismo y de la ampliación y diversificación de la industria. Ordenando el suelo urbanizable y potenciando la necesaria política rural que es parte de la producción del ejido.

Estas actuaciones urbanísticas propuestas en el PGOU y ordenadas según las comunas son vitales para la ciudad que -día a día- construye su futuro garantizando un desarrollo equilibrado, armónico y posible de reinventarse.

Concordia dispone aún de una importante superficie de suelo ya urbanizado y que no ha alcanzado un estado de consolidación. Estos intersticios requieren ser completados con la provisión de proyectos urbanísticos (con diseño urbanístico de calidad, buscando la mejor habitabilidad acorde al conjunto de la ciudad, con la infraestructura y la construcción de los equipamientos necesarios).

Significar estos sectores de la ciudad, con una adecuada planificación y programación, se transforma en una acción prioritaria a la hora de definir un proyecto de ordenación de la ciudad actual y su funcionamiento en el tiempo. El PGOU tendrá como finalidad priorizar el completamiento de la ciudad.

El PGOU plantea proyectos e instrumentos urbanísticos para actuar en la fragmentación generada por esta manera de urbanizaciones existentes sin previa planificación.; controlar y ordenar los procesos de urbanización limitando el crecimiento indiscriminado y regulando los usos en los distintos sectores que involucra. Abarcará para ello, el conjunto de las seis comunas que se descentraliza la ciudad de Concordia y tendrá mayor efecto sobre los bordes del municipio, encolumnadas en torno a la futura Avenida de la Circunvalación, a la Plaza de las Plazas, - en la actual avenida mini autopista Pte. Perón en Villa Adela – y en la faja Av. Monseñor Rösch/ Paseo lineal Gualeguay.

En el PGOU quedarán establecidos los lineamientos para la actuación a lo largo de todo el ordenamiento incluyendo operaciones claves que se ordenarán según lo estipulado en instrumentos más específicos, Planes Especiales, Planes de Detalle y Proyectos Urbanos. En este marco quedarán inscriptas intervenciones vinculadas al crecimiento de zonas de actividades logísticas, sistemas de parques regionales, suelos no urbanizables y zonas residenciales mixtas.

Las operaciones a desarrollar estarán relacionadas con las principales infraestructuras territoriales: los accesos (incluyendo el puente Concordia-Salto), el sistema de Bulevares; avenida de Circunvalación y avenida intermedia, el nuevo Aeropuerto propuesto, las áreas definidas para la localización de servicios logísticos, las Áreas Industriales y los centros de distribución y cargas, las áreas industriales más consolidadas de la ciudad, y los grandes parques Regionales.

El ordenamiento se complementara con las disposiciones. Relacionadas con las manzanas vacíos dentro del suelo urbano y la manera de actuación urbanística en esa enorme superficie vacía. Este Mosaico conlleva la estrategia de una visión local y de planificación territorial a nivel del departamento Concordia y de la provincia.

**Ciudad de la CONCORDIA**  
**PGOU20142044**

**CAPITULO 1 | SOPORTE E INSUMOS PARA EL ORDENAMIENTO DE LA CIUDAD | DE NUEVOS PROYECTOS URBANÍSTICOS |**

**1.2 COMPLETAMIENTO DE LA FRAGMENTACIÓN DEL TERRITORIO | SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO y VACIOS EN SUELO URBANO**



**COMPLETAMIENTO DE LA FRAGMENTACIÓN. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO y VACIOS EN SUELO URBANO**

- Faja existente ente Monseñor Rösch y Gualeguay. En el Suelo Urbano y en el Urbanizable Programado.
- Sorbete gráfico del Distrito Camba Paso.). En el Suelo Urbano y en el Urbanizable Programado.
- Franja irregular del costado Oeste del Distrito de los Fundadores. En el Suelo Urbano y en el Urbanizable Programado.
- Franja teniendo a Pte. Perón y el borde forestado en Villa Adela. En el Suelo Urbano y en el Urbanizable Programado.
- Franja teniendo a Av. de los trabajadores y los bordes a ambos lados. En el Suelo Urbano y en el Urbanizable Programado.
- En el interior del Suelo Urbano tenemos un porcentaje muy elevado de baldíos. Casi una quinta parte de la ciudad esta con vacíos urbanos, incidiendo decisivamente en la fragmentación interior. (no están señalizados en este gráfico)

**Ciudad de la CONCORDIA**  
**PGOU 2014-2044**

**CAPITULO 1 | SOPORTE E INSUMOS PARA EL ORDENAMIENTO DE LA CIUDAD | DE NUEVOS PROYECTOS URBANÍSTICOS |**

**1.3 PLANO DE INSUMOS CENTRALES PARA EL PLANMO (PLAN DE MOVILIDAD – CIRCULACIÓN)**

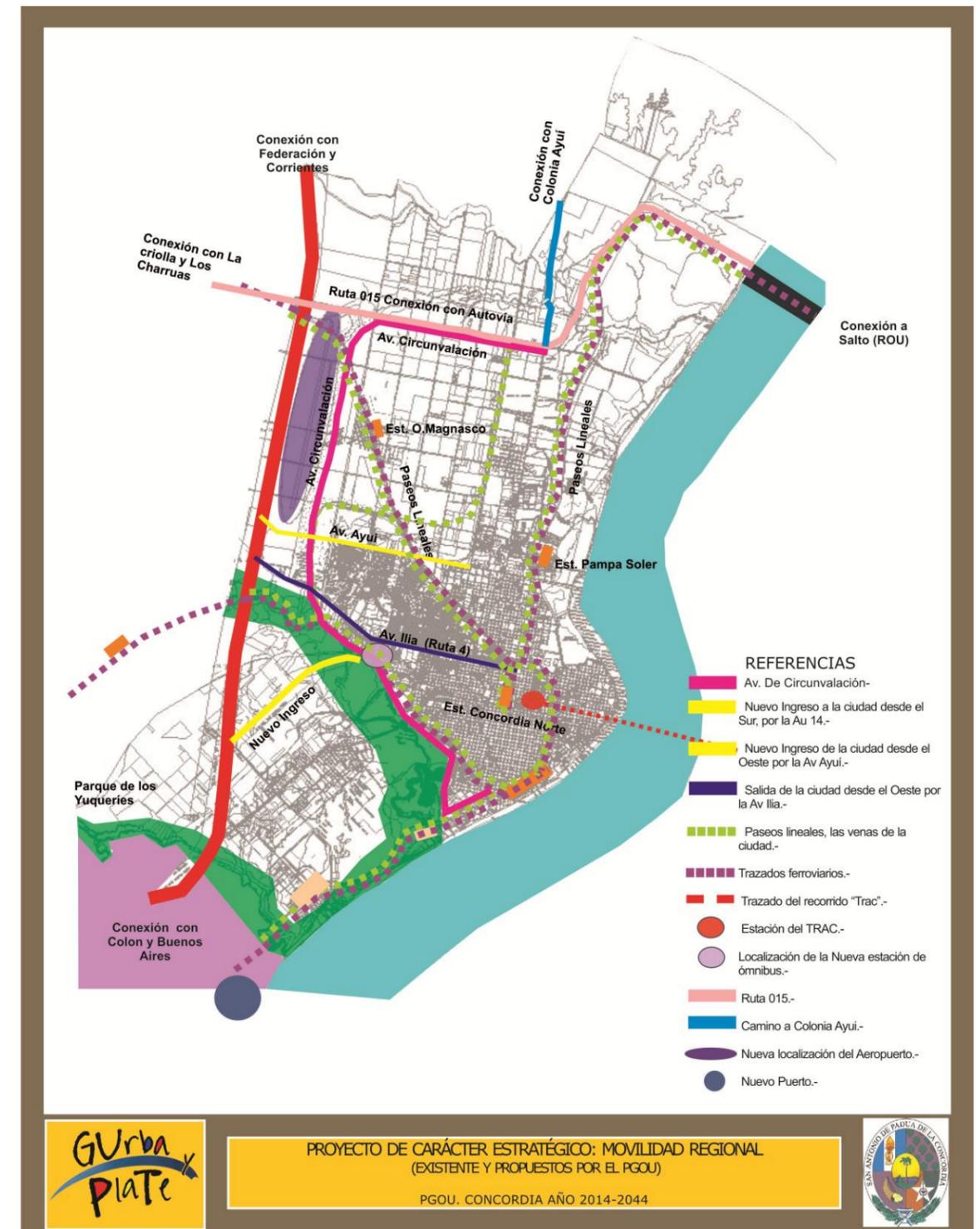


- Localización del nuevo Aeropuerto.
- Localización Nueva terminal.
- Localización Nuevo Puerto de Cargas.
- Localización Puertos Fluviales
- La Nacional 14 y los accesos propuestos.
- La nueva entrada por el Sur.
- Las vías de penetración ferroviarias. Eje de los paseos lineales. “Las venas de la ciudad”.
- TRAC
- Nexos ferroviarios propuestos por el Plan.
- La Nueva avenida de la Circunvalación.
- El paseo lineal de calle Gualeguay. Como ingreso por el Norte.
- Adecuación de Av. Illia. Como salida de la ciudad, por el Noroeste.
- Incorporación de calle Ayuí como la entrada a la ciudad por el Noroeste
- J. Construcción de la “Avenida de las Quintas” (continuación de la calle 11 de noviembre. Y actual propuesta para el PROCREAR), con carril exclusivo para buses.
  - Bv. Los Naranjos. Nuevo ingreso a la ciudad por el sur.
  - Bv. Las palmeras /Bv. Las chacras. Conectora desde el Bv. Los naranjos hacia el Río Uruguay.
  - Colectoras de Pte. Perón arteria de comunicación de Villa Adela con el resto de la ciudad.

**Ciudad de la CONCORDIA**  
PGOU 2014-2044

**1.3.1 PLANO DE INSUMOS CENTRALES PARA EL PLANMO (PLAN DE MOVILIDAD – CIRCULACIÓN)| Las operaciones prioritarias en relación a la movilidad local-regional.**

- a. El ingreso a la ciudad desde el sur por la autovía Artigas nueva entrada;
- b. Por el oeste: Ingreso por Bv. Ayuí.
- c. Salida de la ciudad por avenida Ilia;
- d. La construcción del Paseo Lineal Gualeguay como sistema de acceso Norte de la ciudad;
- e. la remodelación de la avenida Ilia en su conexión con la autovía Artigas;
- f. la construcción de la Colectora de la Autovía para que funcione como una extensión de Avenida de circunvalación hasta el límite norte del Municipio;
- g. La Av. de la nueva circunvalación.
- h. Paseo de la Ribera
- i. Las venas de la ciudad.
- j. TRAC
- k. Localización de la nueva terminal de autobuses.
- l. Localización del Nuevo Puerto de la ciudad de Concordia
- m. Av. Rösch como arteria de salida hacia el Norte.
- n. Colectoras de la Autovía Artigas.
- o. Av. De "las Quintas"- 11 de noviembre (es en la intervención propuesta del procrear).



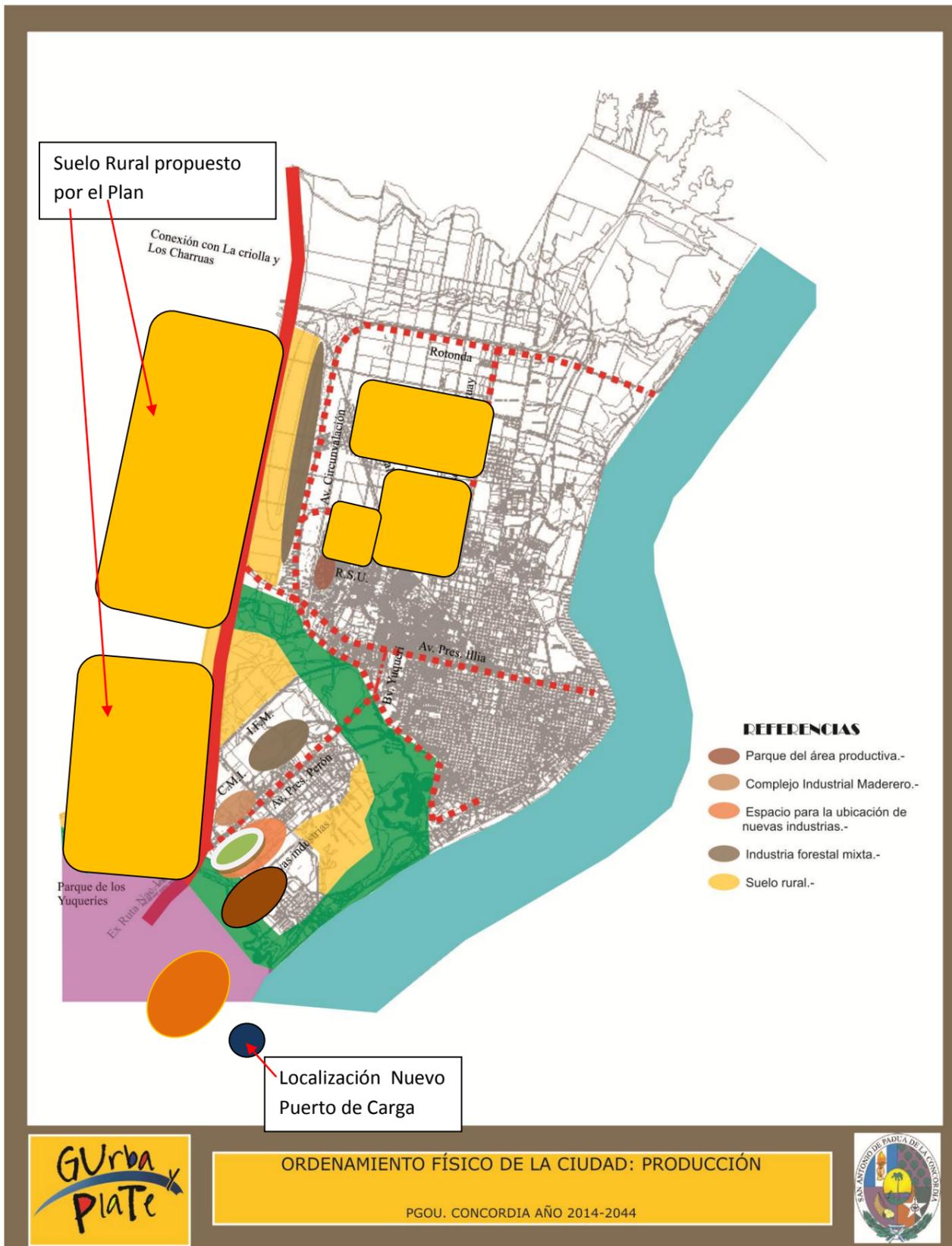
**Ciudad de la CONCORDIA**  
**PGOU 2014-2044**

**CAPITULO 1 | SOPORTE E INSUMOS PARA EL ORDENAMIENTO DE LA CIUDAD  
| DE NUEVOS PROYECTOS URBANÍSTICOS |**

**1.4 PLANO DEL SUELO AGROINDUSTRIAL**

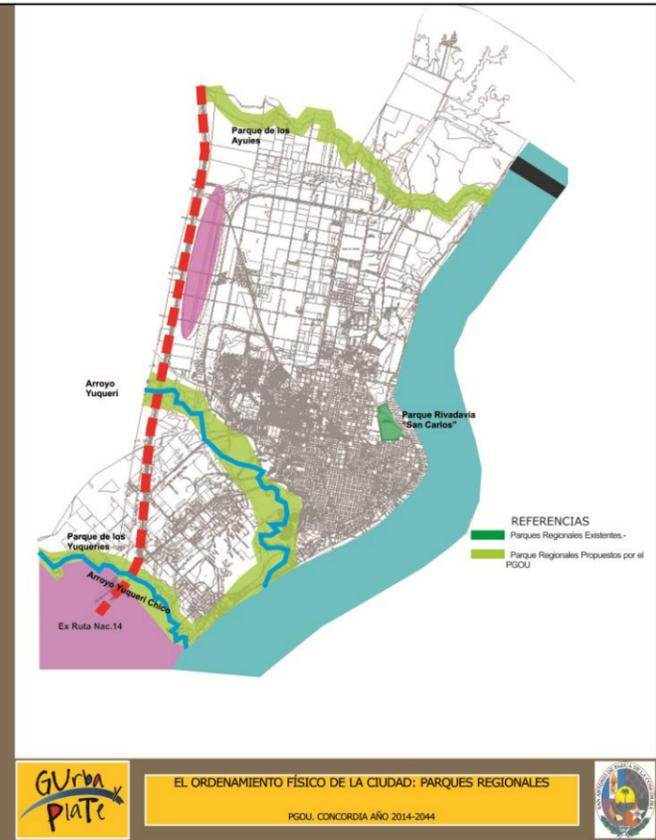
**LA PRODUCCIÓN**

- a. Parque del Área Productiva. (con la materia prima resultante del reciclado de RSU y el Parque de los Yuqueríes)
- b. El "Complejo Industrial Maderero" incluyendo el parque de las palmeras.
- c. La Zona Industrial del Yuquerí Chico. (para nuevas industrias)
- d. La franja destinada a la industria forestal municipal, mixta. (villa Adela, Camba Paso, etc.,,)
- e. El Suelo Rural: el suelo entre las poblaciones de Villa Adela, Villa de los arroyos, y el Parque de los Yuqueríes
- f. El Suelo Rural entre la N 14 y el borde de Villa Adela.
- g. El Suelo Rural entre la N 14 del borde de los distritos Camba paso y del Ayuí.
- h. El Suelo Rural pendiente de la ampliación de Ejido solicitada.



**Ciudad de la CONCORDIA**  
**PGOU 2014-2044**

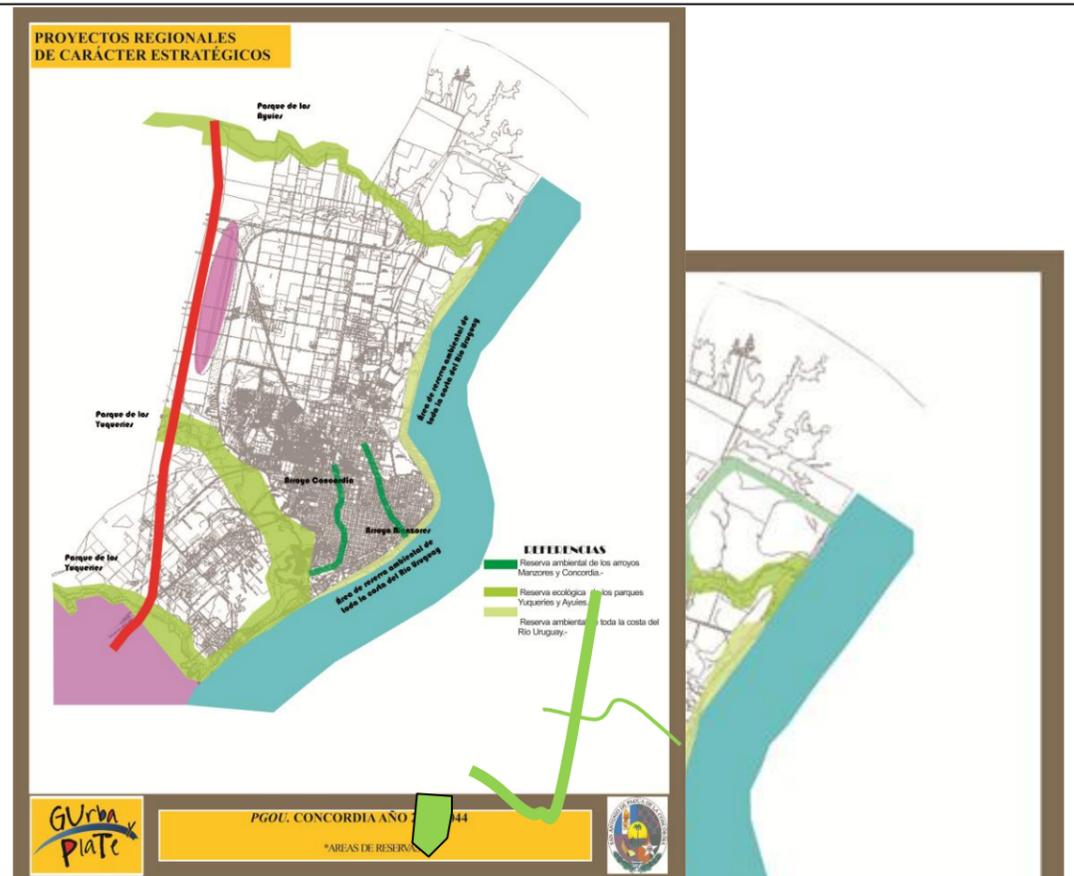
**1.5 LOS PARQUES REGIONALES DE CARÁCTER ESTRATÉGICO**



**Existentes:**

- a. Parque Liquidámbar.
- b. Parque San Carlos.
- c. Parque Mitre y su extensión en la costanera.

Respecto del sistema de espacios públicos el PGOU promueve una Corona Ambiental regional como reserva de espacios verdes constituida por los parques y áreas de reserva ambiental.



PGOU. CONCORDIA AÑO 2014-2044  
\*ÁREAS DE RESERVA\*

**LAS OPERACIONES PRIORITARIAS EN RELACIÓN CON LOS SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS AMBIENTALES.**

**Áreas de reserva**

- A.** Reserva ambiental de toda la costa del Río Uruguay.
- B.** Reserva ecológica de los parques Yuqueríes y Ayuies.
- C.** Reserva ambiental de los arroyos Manzores y concordia

**Sistema de parques regionales**

- \* Existentes:
- \* Propuestas del PGOU.

**El Sistema conjunto**

Los instrumentos: Planes Especiales Interdistritales  
El Plan de Actuación Urbanística: Parque de los Yuqueríes.  
La Circunvalación de Concordia.  
Completamiento de la Costanera  
"Las Venas de la ciudad" Los Paseos Lineales  
La Nueva entrada a la ciudad por el Sur

**Propuestas del PGOU.**

- A.** Parque de los Yuqueríes, y obras de saneamiento de los cursos de los arroyos yuqueríes y Ayuies.
- B.** Parque del ayuí
- C.** Parque del Nuevo Aeropuerto
- D.** Parque del Jardín botánico
- E.** Parque del Área de la Producción
- F.** Parque Central (ex estación Norte)
- G.** Parques lineales sobre las Vías ferroviarias
- H.** Parque de la Memoria.
- I.** Forestación de calles.



PGOU. CONCORDIA AÑO 2014-2044  
\*PROPUESTAS DEL PGOU\*