

Principios Generales de este Volumen de Normas

Contención, Completamiento y Consolidación

Conscientes que el desarrollo sostenible, acompañado por el progreso de una comunidad y, por ende, de la ciudad que la alberga debe tener, entre otros, acordes niveles de bienestar general (incluye la cobertura alimentaria, habitacional con su infraestructura básica -redes de agua potable, cloaca, eléctrica, etc.-, educacional, cultural, salud pública, producción y empleo, equipamiento socio-comunitario, movilidad y transporte, justicia y seguridad, etc.), vía por la que los seres humanos desarrollan realmente sus potencialidades (éticas, espirituales y solidarias), y se realizan socialmente; en lo urbanístico y ambiental, basado en los Criterios Generales precedentes, la legislación vigente y las últimas recomendaciones a nivel mundial sobre la disciplina, se proponen para nuestra ciudad y su ejido algunas variantes a promover, entendiendo fundamentalmente que la idea de “Ciudad Compacta” que asimismo la adapte al cambio climático, encuentra su correlato en lograr una clarificación efectiva de los límites urbanos existentes (diferenciándolos netamente de las áreas complementarias y rurales), así como el completamiento y ampliación controlada del tejido actual (ocupación de los vacíos edificables ociosos) con la consecuente densificación y consolidación, dentro de los diversos límites establecidos. De lo contrario se agravaría el Estado de Situación más arriba descripto.

Los Principales cambios respecto a la normativa anterior

- Regulación de la expansión del suelo urbano:

Las expansiones urbanas y los nuevos fraccionamientos del suelo deberán garantizar que en el área existente, inmediata a la misma, esté ocupada en un 75 % y con ello se justifique la ampliación correspondiente. Los crecimientos serán programados y en correspondencia con las zonas de “reservas urbanas” previstas.

- Ordenación y límites de las alturas edilicias:

En el área urbana central (polígono U/C1: Montevideo, Buenos Aires, H. Yrigoyen, San Luis) se fijarán alturas máximas para los nuevos edificios a construir.

También se creará un “primer anillo” que circundará el área urbana central (polígono U/C2: calles Coldaroli, Carriego, San Juan, Alvear, sustrayendo el área anterior) a densificar, previendo para su desarrollo una altura homogénea.

Hay un tercer sector (U/R1) que “envuelve” a los dos anteriores junto a otras calles que oficiarán de “conectores urbanos” (U/CU y U/CC), donde del mismo modo se establecerán topes para las alturas edilicias.

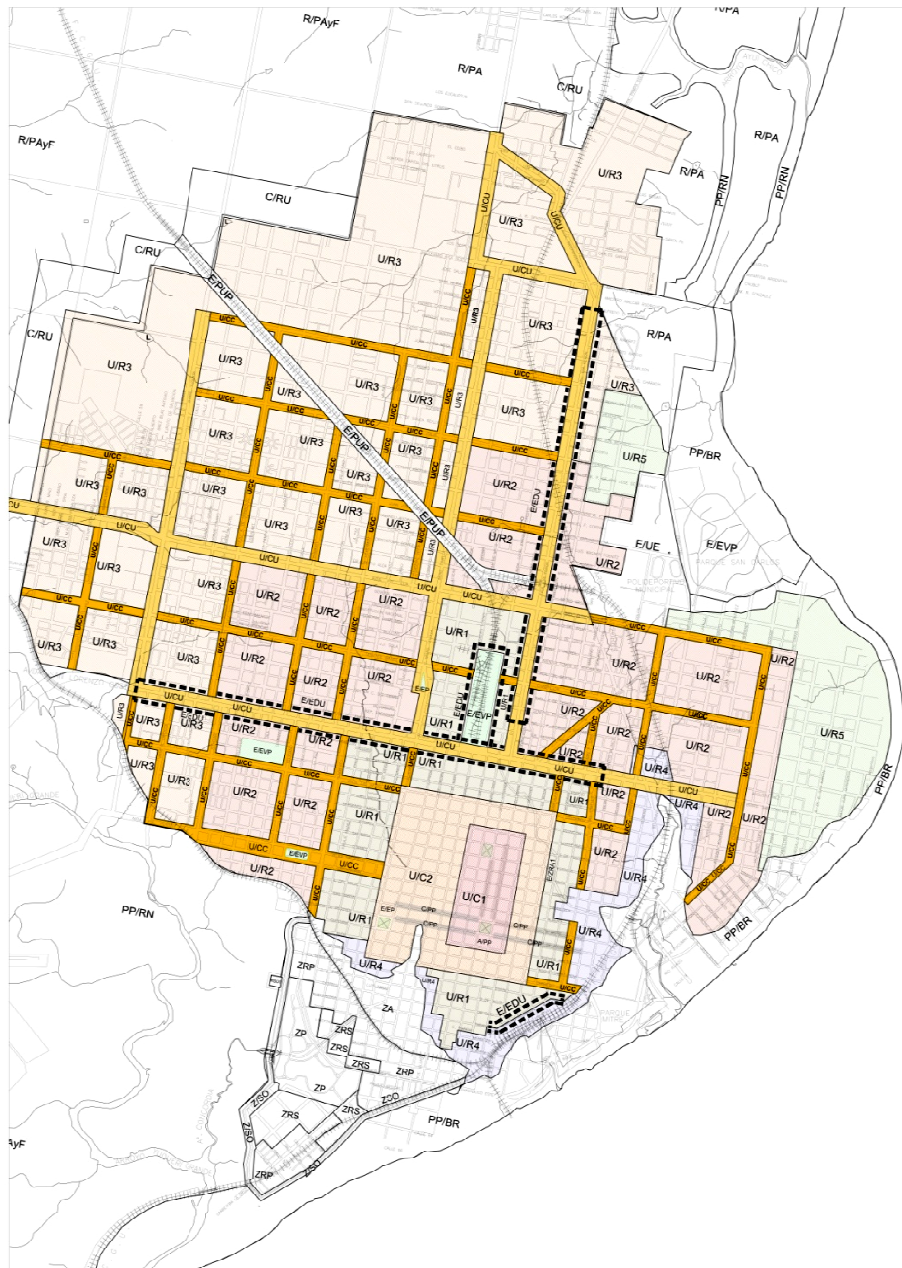
- Edificios de gran porte:

Se propicia sacar del centro los edificios de gran magnitud, para ello se habilitarían distintas zonas más “abiertas” (frentes de avenidas, parques, etc.) y de escala apropiada para contener a las torres de gran porte (E/EDU). Las áreas propuestas son las frentistas al predio de la Ex Estación

Concordia Norte, a la Av. Eva Perón, a la Av. San Lorenzo y a la Estación Central del FFCC (Av. Robinson entre H. Irigoyen y P. del Castillo), esta última pensada para dar un borde frente a la costanera central con vistas al Río Uruguay.

- Mixtura de Usos:

La futura regulación de usos propenderá a una mayor interrelación de actividades diversas que puedan convivir entre sí, sin generar disturbios. Esto concebiría una mayor dinámica urbana, posibilitando que la vivienda se complemente con usos comerciales, de servicios y productivos de escalas y grados de molestias tolerables. Asimismo la nueva formulación diferencia las superficies de los usos en función de la disposición barrial, urbana y regional, según se trate.





Panorámica del Área Central (C1) y adyacencias con las nuevas alturas planteadas



- Interrelación con los Aspectos Patrimoniales:

La propuesta presentada avanza en integrar las normativas existentes de patrimonio junto a una renovación urbana posible, adecuando la vinculación ineludible entre ambas. También se marcan nuevos “corredores y áreas de protección patrimonial” (E/EP) relacionados a las plazas principales y algunas calles, donde la presencia de construcciones históricas resulta significativa.

- Espacios Públicos, Ambiente y Cambio Climático:

Esta propuesta de normativa tiende a mejorar la ciudad integralmente, estableciendo criterios para la definición de los espacios públicos y especificando la generalidad del equipamiento urbano. Asimismo adhiere y se contextualiza con las leyes provinciales y nacionales en materia de ambiente sostenible, incorporando, entre otros, la evaluación de impacto ambiental (EIA).

Al ser una ciudad que recibe los embates de las inundaciones, acentuado por el cambio climático, preverá algunos aspectos para contrarrestar los efectos del mismo, como lo son la reconsideración de las cotas de anegamiento, la mejora de los factores de absorción del suelo

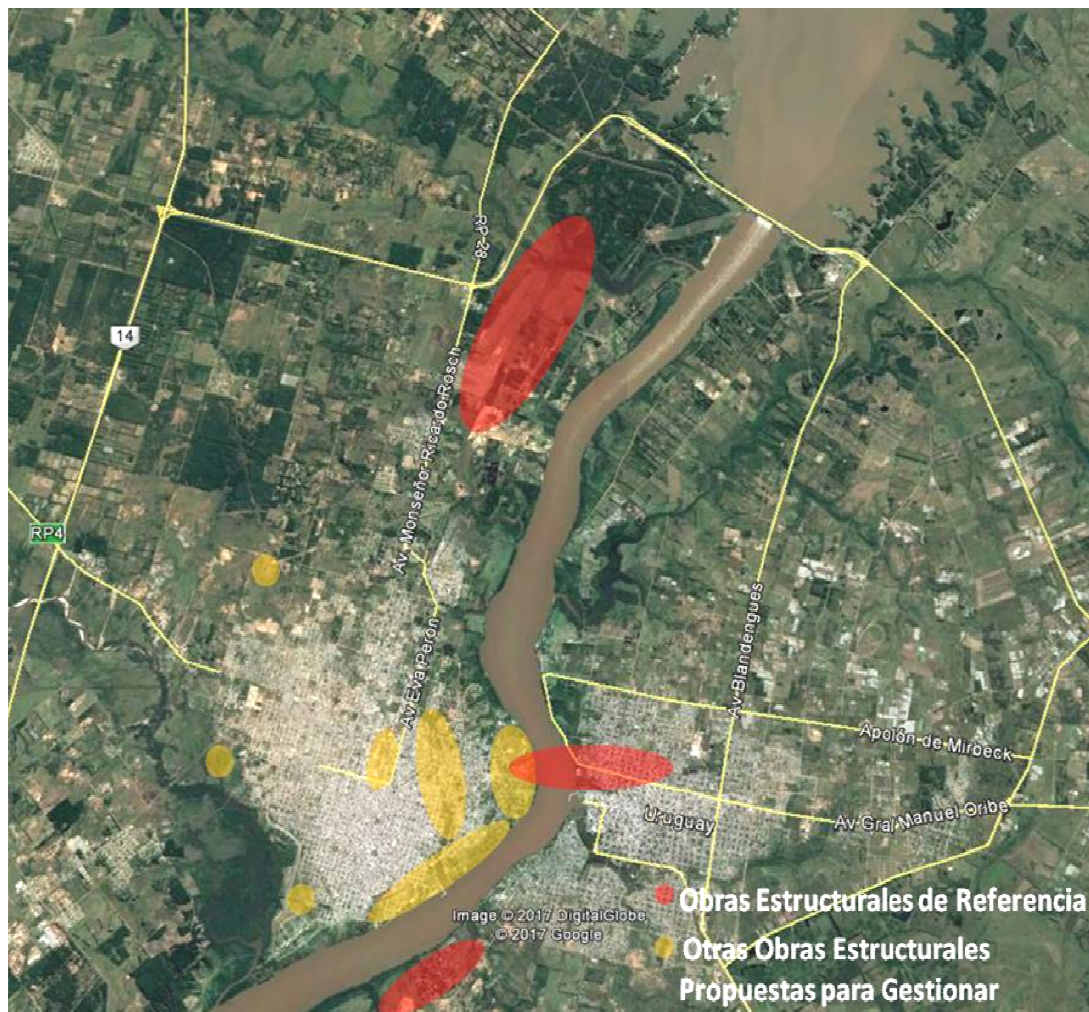
(menor impermeabilidad), tratamiento de espacios verdes y arbolado urbano, la restricción de construcciones en las áreas naturales, bordes de arroyos, costa del río, retención de excesos de lluvias en parcelas privadas, techos verdes, etc.

Obras Estructurales a Nivel Regional (Aeropuerto, Puerto y Puente)

El Plan se nutre de Obras Estructurales proyectadas a nivel regional, como lo son el Aeropuerto Internacional Comodoro Pierrestegui (pasajeros y cargas), el Nuevo Puerto de Salto, junto al Puente Vecinal Concordia - Salto, que funcionarán completando ambas ciudades,.

En efecto, las avanzadas gestiones que vienen realizando autoridades municipales, provinciales y nacionales de nuestro país y de la República Oriental del Uruguay (ROU), tienden a una mayor estructuración territorial y funcional entre estas ciudades hermanas, con la consecuente integración de los aspectos sociales, culturales, educacionales, sanitarios, entre otros, que se verían potenciados.

Del mismo modo el Plan converge en reunir y pautar para el futuro, las acciones y trámites que permitan concretar en el tiempo otros proyectos tales como: *Costanera Norte, Parque Central Ex Estación Norte - Estación Terminal de Ómnibus, Corsódromo, Defensa Costera Central, Arroyo Manzores y un sistema de nuevos parques*, entre otros.



Un “Plan Abierto” para un “Código Renovable” en el tiempo

El Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT) persigue constituir un marco de referencia, una especie de pacto social fundamental para direccionar las acciones y las inversiones sobre la ciudad y su entorno, el campo y demás zonas del ejido de Concordia, pero basado en la idea de un “Plan Abierto” con posibilidad de adaptarse en función de las necesidades que la evolución del tiempo demande oportunamente. En este sentido el COUT, considera su posible renovación cada cuatro (4) años, así podrán sumarse las diversas obras que ya están proyectadas, u otras, que podrán incorporarse a dicho conjunto de normas.

Mayor Participación

Se prevé la actuación del “Consejo Asesor Permanente” ya citado quién, por intermedio de un seguimiento y asesoramiento continuo, permitirá involucrar a los diferentes sectores con los temas en desarrollo, reconociendo la participación de las diversas partes afines y entidades representativas de la comunidad.

Programas Sectoriales Relacionados

Desde las diferentes áreas de intervención como de los colegios profesionales y sectores afines, se coincide que a este Plan y su resultante el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), deben sucederse otros Programas Sectoriales para la mejora continua de la calidad urbano-ambiental de nuestra ciudad. Por tanto, es imperioso resolver varios temas complementarios, como son: el de tránsito y transporte, arbolado urbano, renovación de infraestructuras de servicios, el tratamiento de los espacios públicos, etc. que deben desarrollarse paralelamente para lograr las adecuadas definiciones, consecuentes con el desarrollo urbano impulsado.