

REVISIÓN PARCIAL DIRECTRICES DEPARTAMENTALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Intendencia de Canelones

La revisión parcial de las directrices departamentales de ordenamiento territorial de Canelones se apoya fundamentalmente en que este proceso no refiere a un cambio en los conceptos básicos de las mismas. Sino que al contrario, el propósito de las mismas es profundizar en dichos conceptos como ser la optimizar de las infraestructuras instaladas, el desarrollo de un territorio más equilibrado y la protección del medio rural.

En este sentido, en materia ambiental la elaboración de las Directrices basó su análisis en el documento GEO 2009 que la Intendencia realizó para todo el departamento, teniendo en cuenta los valores naturales del departamento e identificando las principales problemáticas que en esta materia surgen.

Entre otros temas surgen como prioritarios las presiones de la actividad humana: la demografía, las actividades económicas productivas y la dinámica ocupacional del territorio; es estado del Suelo, agua, aires y la biodiversidad, la gestión de residuos.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) supone identificar las problemáticas que son de especial relevancia en la materia ambiental para la elaboración de objetivos específicos, cursos de eventos (estrategias) y toma de decisiones de actuación, en el contexto de un proceso de gestión planificada y adaptativa.

En ese marco el IAE supone la referencia de partida para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) prevista en la ley 18.308.

La EAE constituye un proceso de interacción de resultantes (un diálogo) entre los objetivos de desarrollo socio económico y el cumplimiento de las estrategias y metas en materia ambiental (entendida como calidad del hábitat). Es a tales efectos que se presenta el IAE que sigue, en tanto marco de referencia para la futura EAE prevista en la legislación vigente.

Para el caso de la presente revisión parcial las temáticas ambientales refieren a los conflictos de uso del suelo que se generan a partir del desfajase de la categorización vigente y los usos reales del territorio:

- ciudad dispersa y fragmentada
- falta de infraestructura y servicios
- grandes predios urbanos y suburbanos en desuso
- segregación social
- predios categorizados urbanos y suburbanos en áreas inundables
- usos urbanos y suburbanos en suelo categoría rural

A continuación se presenta un estudio de los aspectos ambientales del departamento de los que el instrumento tendrá en cuenta para la toma de decisiones.

A) IDENTIFICACIÓN DE ASPECTOS RELEVANTES

Dentro de los aspectos ambientales relevantes se plantean las siguientes temáticas:

1. Discontinuidad, fragmentación y dispersión urbana

La conformación físico territorial de las ciudades objeto de la presente revisión, es uno de los temas claves a abordar. Estas localidades no cuentan con procesos de planificación territorial específicos (más allá de lo determinado por las Directrices Departamentales), presentando zonas urbanas más amplias que la mancha urbana consecuencia de viejas ordenanzas departamentales. Esta situación, asociada a normas de tipo genéricas, ha llevado a la gestión del territorio “padrón a padrón”. En consecuencia, la aprobación de fraccionamientos inconexos a la trama existente, con falta de infraestructuras y servicios asociado a la presencia de vacíos urbanos en medio de la trama lleva a modelos de crecimiento dispersos, poco consolidados y discontinuos.

Esta situación se asocia directamente con escenarios de crecimiento poblacional nulos o casi nulos. A los efectos de dimensionar esta situación se realizó un análisis comparativo entre los censos 2004 y 2011:

Análisis demográfico

Se analizaron los datos de los censos 2004 y 2011.

En este sentido se observa que en el 2004 residían 485.240 habitantes. Para el año 2011 la población total aumentó a 520.187 personas lo que da un crecimiento de 34947 personas más. Si bien este crecimiento es considerable en el total de la población Canaria, a los efectos del presente estudio se realizó el análisis comparativo entre ambos censos para las Microregiones 1,2 y 3. Del estudio de las localidades urbanas y suburbanas ajustando los segmentos entre ambos centros se obtienen los siguientes resultados (ver ANEXO I).

Mícroregion	Localidad	2011			2004			Crecimiento					
		Población	Superficie (km²)	Densidad (hab/km²)	Población	Superficie (km²)	Densidad (hab/km²)	Población absoluto	Población relativo	Superficie absoluto	Superficie relativo	Densidad absoluto	Densidad relativo
M1	Aguas Corrientes	1047	1,9	548	1095	1,8	617	-48	↔ -4,4%	0,14	↗ 7,6%	-69	↘ -11,2%
	Cerrillos	2508	1,6	1607	3150	1,2	2619	-642	↘ -20,4%	0,36	↗ 29,8%	-1012	↘ -38,7%
	Santa Lucía	16742	37,2	450	16475	37,1	444	267	↗ 1,6%	0,07	↘ 0,2%	6	↗ 1,4%
	Canelones (con Palomeque y Espinosa)	20296	13,2	1538	20068	13,3	1510	228	↗ 1,1%	-0,09	↘ -0,7%	28	↗ 1,8%
	Canelones	19865	12,6	1573	19631	12,6	1555	234	↗ 1,2%	0,00	↘ 0,0%	18	↗ 1,2%
	Paso Espinosa	333	0,2	1358	305	0,2	1338	28	↗ 9,2%	0,02	↗ 7,6%	20	↗ 1,5%
	Paso Palomeque	98	0,3	307	132	0,4	306	-34	↘ -25,8%	-0,11	↘ -25,8%	0,1	↗ 0,0%
	Sumatoria M1 (zonas urbanas)	40593	53,9	754	40788	53,4	764	-195	↔ -0,5%	0,47	↘ 0,9%	-10	↔ -1,4%
M2	San Antonio	1489	0,8	1854	1871	0,8	2323	-382	↘ -20,4%	0,00	↔ 0,3%	-469	↘ -20,2%
	San Bautista	1973	2,2	879	2149	2,7	809	-176	↘ -8,2%	-0,41	↘ -15,5%	70	↗ 8,6%
	San Ramón	7133	6,6	1078	6992	7,7	909	141	↗ 2,0%	-1,08	↘ -14,0%	169	↗ 18,6%
	Santa Rosa	3727	3,2	1170	3660	3,3	1102	67	↗ 1,8%	-0,13	↘ -4,0%	68	↗ 6,1%
	Sumatoria M2 (zonas urbanas)	14322	12,8	1115	14672	14,5	1014	-350	↔ -2,4%	-1,63	↘ -11,2%	101	↗ 10,0%
M3	Migües	2109	1,2	1823	2180	1,1	1947	-71	↔ -3,3%	0,04	↗ 3,3%	-124	↔ -6,4%
	Montes	1760	2,3	757	1713	1,8	973	47	↗ 2,7%	0,56	↗ 32,0%	-216	↘ -22,2%
	San Jacinto	4510	2,9	1577	3909	2,4	1622	601	↗ 15,4%	0,45	↗ 18,7%	-45	↔ -2,8%
	Tala	5089	5,5	918	4939	5,5	896	150	↗ 3,0%	0,03	↘ 0,5%	22	↗ 2,5%
	Total	13468	11,9	1133	12741	10,8	1179	727	↗ 5,7%	1,08	↗ 10,0%	-46	↔ -3,9%

Del estudio realizado se desprende que las microregiones 1 y 2 han decrecido en su población total: 195 y 350 personas menos. Para la microregión 3 la población ha crecido, contando con 727 personas más en su territorio.

Como resultado final las tres microregiones ha crecido en 182 personas. Concluyendo que las áreas urbanas y suburbanas residenciales resultan excesivas con respecto a los crecimientos de población. En las localidades en donde han habido mayor crecimiento, este refiere principalmente a la incorporación de complejos MEVIR.

Este escenario de crecimiento casi nulo o incluso decrecimiento, presupone que para las áreas urbanas y suburbanas actuales, con grandes vacíos urbanos, tenderán a un modelo sostenible, compacto y consolidado. Por el contrario, la aparición de fraccionamientos e incorporación de viviendas en modelos fragmentados y discontinuos de urbanización aparece como el escenario más probable, en la medida de que no se trabaje en la redefinición de estos límites. Como como parte del mismo escenario, los cascos urbanos se verían deteriorados producto del abandono de inmuebles.

2. La optimización de las infraestructuras y servicios urbanos instalados en las localidades.

La necesidad de infraestructuras en zonas urbanas es una problemática generalizada en el departamento. Tanto desde la Intendencia como desde el gobierno central se trabaja en la instalación de estas en las áreas ya urbanizadas tomando como prioridad las zonas con mayores densidades o aquellas con problemáticas de urgente resolución (ya sea por problemas de vulnerabilidad socio – ambiental o por interés general). En todo caso, ocurre que el completamiento de infraestructuras y servicios se da en áreas ya urbanizadas, tratando de satisfacer la necesidad de la población residente. A partir de un crecimiento disperso e inconexo se hace más complejo llevar adelante este tipo de políticas.

Otro problema relacionado con la dispersión de la trama urbana, en relación a las infraestructuras, es el costo de estas asociada a las bajas densidades lo que dificulta aún más poder satisfacer las necesidades de la población en cuanto a saneamiento, drenajes, vialidad, entre otros aspectos.

La probable evolución de la situación planteada es el agravamiento en cuanto a la falta de infraestructuras en los nuevos desarrollos de las periferias. El asentamiento de poblaciones fuera de los cascos urbanos determinará, a su vez, capacidad ociosa en estos.

3. presencia de grandes predios categorizados urbanos y suburbanos, pero que presentan usos rurales o se encuentran vacantes.

Realizado el análisis parcelario en relación a su área, el uso del suelo y su categorización actual, se desprende que las localidades que presentan mayor cantidad de predios urbanos y suburbanos mayores a 3 há se ubican en las localidades de Tala, San Ramón, San Jacinto, San Bautista, San Antonio, Cerrillos, Migués, Aguas Corrientes y Santa Lucía. En estas localidades existen aproximadamente 428 predios urbanos y suburbanos mayores a 3 hectáreas que corresponden a unas 2079 hectáreas. (Ver Anexo II) que presentan características territoriales propias de suelo rural. Algunos de estos, se encuentran en producción mientras que otros están vacantes.

En el primero de los casos la actividad rural en predios urbanos y suburbanos genera problemas contributivos y presiones para el desarrollo de fraccionamientos o instalación de actividades suburbanas en forma desordenada y dispersa. Este potencial de uso conjuntamente asociado a procesos de especulación por parte de propietarios da como resultado que se pierda producción rural en los territorios contiguos a las localidades. Cuando esto sucede, los predios pasan a ser vacantes y quedan a la espera de oportunidades de fraccionamiento o desarrollos de tipo urbanos o suburbanos frente a la posibilidad que el régimen normativo otorga, como consecuencia se pierde suelo productivo.

4. categorización de suelo asociada a al sistema hídrico

Canelones está lejos de ser un departamento representativo, estando sometido a presiones antrópicas de gran magnitud. Contribuye a esto la población residente de algo más de medio millón de habitantes, más un cúmulo de actividades de corte industrial y

agrícola intensivo sobre un contexto natural altamente modificado y sometido a un uso histórico no sustentable. En consecuencia, los sistemas acuáticos canarios se encuentran bajo perturbaciones tales como contaminación orgánica, fecal y por nutrientes, además de fuertes cambios en el régimen de flujo.

Los sitios monitoreados por la Intendencia presentaron incumplimientos respecto a los estándares ambientales, y el 95.5% de los puntos de ríos y arroyos, fueron clasificados como eutróficos, supereutróficos o hipereutróficos. A pesar de esto, los sistemas acuáticos canarios deben continuar proveyendo cantidades incrementales de agua de buena calidad para baños, riego, consumo animal y humano, entre otros usos. (VER ANEXO informe ambiental estrategico recursos hidricos).

Hiatoricamente, no se tenía presente al sistema hídrico como un sistema dinámico con fuerte variabilidad en el tiempo. Como consecuencia, el avance de ciudades y pueblos sobre áreas inundables del territorio es una realidad de difícil resolución, en especial en áreas ya consolidada. Por otro lado, algunos cursos que atraviesan localidades urbanas y suburbanas no son reconocidos dentro de los propios fraccionamientos y generan problemas de inundaciones en áreas urbanas o problemas en el mantenimiento y preservación del curso. Específicamente para el caso de la presente revisión se identifica el borde del Rio Santa Lucía en la Ciudad de Santa Lucía y el borde del Arroyo Canelón Grande como los principales conflictos en esta temática.

Tomando como fuente de información los relevamientos realizados por el CECOED en los eventos de lluvia se identifica que las Ciudades de Santa Lucía, Aguas Corrientes, San Ramón, Montes y Pueblo Bolivar (ver planos relevamiento CECOED) como áreas urbanas y suburbanas con problemas de inundabilidad. La situación de estos predios es variada, encontrándose predios vacantes como es el caso de una zona de San Ramón y Santa Lucía al borde del Rio, mientras que, en otros, son padrones ya urbanizados, lo que genera situaciones de vulnerabilidad ambiental para la poblección residente.

Asimismo, asociados a los cursos de agua aparecen humedales en áreas categorizadas como urbanas o suburbanas. Se destacan en esta situación, la presencia de humedales en las zonas de Aguas Corrientes y Sofía Santos de acuerdo a información aportada por DINAMA.

5. actividades de tipo residencial y de actividades industriales y logísticas instaladas en el medio rural, previo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Este tipo de actividades genera conflictos en los usos del suelo. En el caso de las actividades de tipo residencial, se presentan situaciones complejas en cuanto a los incompatibilidades con algunos usos productivos propios del suelo rural. Un claro problema son algunos procesos de fumigación aérea cercanos a predios que siendo rurales tienen usos residenciales de larga data.

En el caso de las actividades industriales y logísticas es necesario su ajuste a los efectos del régimen que la ley prevé en relación a los usos del suelo y a la categorización de este como enclaves de uso urbano en suelo rural: suelo suburbano.

Para el caso de actividades de tipo residenciales y las incompatibilidades con el uso productivo se entiende que de continuar con este tipo de conflictos podrían generarse problemas en salud, contaminación u otros derivados de actividades permitidas en suelo rural como ser la fumigación.

Para el caso de enclaves responde a actividades preexistentes previas a la aprobación de la ley 18.308 que necesitan el ajuste normativo con respecto al régimen de suelo.

6. Usos de suelo en el medio rural

La biodiversidad en el departamento se ha venido afectando durante muchos años por la extensa modificación antrópica del territorio. La intensificación de la agricultura y la ganadería y el aumento de la densidad de población son algunas de las claves en este proceso. Asimismo las invasiones biológicas de especies exóticas impactan significativamente los ecosistemas canarios al competir de manera efectiva con las especies nativas.

Los ecosistemas canarios comprenden las praderas naturales, los bosques fluviales y bañados asociados, los bosques de parque de algarrobos, tala y espinillos, la zona costera y diversos ambientes antrópicos.

En los últimos años la incorporación de actividades de tipo intensivo con consistemas agroindustriales plantea algunos desafíos: compatibilizar los usos del suelo rural en un modelo sostenible de desarrollo

B) OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Discontinuidad, fragmentación y dispersión urbana

Objetivo: generar un sistema de ciudades más compacto e integrado

A tales efectos se plantea una revisión de los límites de las zonas urbanas y suburbanas en base a recorridas, estudios de población y fotointerpretación, así como coordinaciones institucionales e interinstitucionales. En todos los casos, en base al estudio realizado se retrovierten áreas urbanas y suburbanas en las localidades de las microregiones 1, 2 y 3

2. La optimización de las infraestructuras y servicios urbanos instalados en las localidades.

Objetivo: optimizar las infraestructuras y servicios instalados en áreas urbanas.

En relación al ítem anterior, la “compactación” de las áreas urbanas y suburbanas tenderán a consolidar los cascos urbanos optimizando las infraestructuras existentes y aumentando las densidades en estos. Asimismo se reconocen dentro del suelo suburbano preexistencias que se recategorizan suburbanas a los efectos de su adecuación a la legislación vigente.

3. Presencia de grandes predios categorizados urbanos y suburbanos, pero que presentan usos rurales o se encuentran vacantes.

Objetivo: ajustar las categorías de suelo a los usos actuales del territorio.

La categorización de suelo acorde a los usos y estructura territorial existente aumentará, en el entorno de los centros urbanos, el área de suelo rural, udiendo evitar el deterioro de estos, consecuencia de procesos de especulación o de falta de uso. Asimismo, ajustará desde el punto de vista económico, los usos reales del suelo con relación a la contribución inmobiliaria. Asimismo se incorporarán las subcategorías de suelo: urbano de fragilidad

ecosistémica y suburbano de vulnerabilidad ambiental en los casos de áreas inundables, bordes de ríos y cañadas, así como en algunas zonas que por sus características presenten ecosistemas relevantes.

4. Categorización de suelo asociada a al sistema hídrico

Objetivos: evitar los usos residenciales y urbanos en áreas inundables en predios vacantes.

Establecer criterios en cuanto a la categorización de suelo en los bordes de ríos y cañadas

Estos predios, por su categorización actual presentan la contradicción de que si bien por norma genérica podrían ser urbanizados, su condición físico territorial (su condición de inundabilidad) lo hace inviable en los hechos. En este escenario se hace imprescindible el ajuste de la categorización, aquí también, frente a procesos futuros de degradación y vulnerabilidad. Es decir, frente al riesgo de que estos sean urbanizados de forma irregular y precaria.

5. Actividades de tipo residencial y de actividades industriales y logísticas instaladas en el medio rural, previo a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

Objetivo: reconocer enclaves suburbanos en suelo rural. Otorgar subcategoría asociada a los usos que estos predios presentan.

6. Usos de suelo en el medio rural

A partir de la definición de las directrices departamentales y de la situación de partida se entiende pertinente avanzar en el ordenamiento territorial específicamente del suelo rural. En tal sentido la incorporación de un plan sectorial para el suelo rural que tenga como objetivo generar un modelo sostenible de desarrollo aparece como una herramienta de ordenamiento imprescindible para el departamento frente a las fuertes modificaciones que se vienen sucediendo.

C) PROBABLES EFECTOS SIGNIFICATIVOS QUE SE ESTIMA DERIVEN DE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO

La presente revisión plantea como herramientas la categorización de suelo primaria y secundaria de suelo como forma de resolver algunas de las problemáticas definidas previamente. Como se expresó anteriormente, no se parte de una situación ideal, sino que se trabaja sobre una realidad territorial heredada. Entendiendo el territorio como un sistema complejo integrado por diferentes aspectos de la realidad en donde es necesario resolver y tener en cuenta cada uno de estos aspectos al momento de la toma de decisiones. Territorialmente se ha trabajado en localidades que aún no cuentan con plan local (Microregiones 1, 2 y 3). Habiendo estudiado la situación de estas, se han estudiado las localidades de:

- Santa Lucía

- Aguas Corrientes
- Pueblo Bolívar
- Cerrillos
- Empalme
- Estación Castellano
- Estación Migue
- Estación tapia
- Villa Arejo
- Migue
- Montes
- Pedrera
- San Antonio
- San Jacinto
- San Ramón
- Santa Rosa
- San Bautista
- Tala
- Sofía Santos
- Cruz de los Caminos
- Ruta 7 Km 45

Para el caso de canelones Capital se ha iniciado el proceso de Planificación específico. Plan local.

En función de esto, la recategorización primaria y secundaria se realizó a través de la conjunción de un análisis de múltiples aspectos:

- se realizó, primeramente, el reconocimiento del territorio a través del relevamiento de usos con especial énfasis en los límites de los usos urbanos
- se analizó la estructura parcelaria en función de su tamaño y reconociendo los padrones vacantes mayores a tres hectáreas
- se realizó el estudio demográfico intersensal a los efectos de evaluar el crecimiento de las ciudades
- a partir de la información obtenida de IDE del sistema hídrico se reconocieron los cursos de agua que atraviesan las localidades
- se obtuvo información del CECOED a los efectos de identificar las áreas vulnerables
- Se recogieron los acuerdos asumidos con el SDAP para el área protegida del Río Santa Lucía, particularmente los buffer sobre principales Ríos y Arroyos del sistema.
- Se analizaron los enclaves residenciales, industriales y logísticos ubicados en suelo rural.
- Se analizó la dinámica y gestiones iniciadas previas a la presente revisión.

La recategorización incorporada asume ajusta la categoría y subcategoría a los usos previstos en la ley y completa los mismos de acuerdo a los aspectos enumerados anteriormente.

Para los casos de cambios de categoría de suelo, en donde padrones que actualmente son suburbanos y urbanos pasarán a categoría rural generaría conflictos a resolver:

- **cambios tributarios**

Padrones que actualmente tributan como suburbanos y urbanos y que pasarán a tributar como rurales. Una de las determinantes del valor de la contribución es el aforo realizado por catastro. Dicho cálculo se realizará una vez se procesen los cambios que esta revisión defina una vez aprobado el mismo. Por tanto los cambios contributivos solamente podrán calcularse exactamente a porterior.

Otro de los problemas a revolver son los conflictos en referencia a propietarios del suelo que tienen por la categoría previa.

- **recategorización**

Siendo que la cantidad de padrones a recategorizar es alta probablemente se generen desfazajes en los tiempos, siendo que éstos cambios requerirán de diseño de procedimientos en conjunto con la DNC.

Sistema Hídrico

En cuanto a los impactos en el sistema hídrico, si bien la situación de partida aparece con los conflictos antes descritos, la aplicación del instrumento, en términos generales implica una mejora en cuanto a la categorización de suelo asociado al sistema. Para esto el modelo se plantea en los siguientes términos:

Los cursos de agua que atraviesan las áreas rurales se tendrán subcategoría rural natural en una faja de 100 metros. Río Santa Lucía 100 metros, otros ríos 40 metros y cañadas 20 metros.

Este modelo teórico al ser aplicado en el territorio deriva en algunas problemáticas, especialmente relacionados con actividades o poblaciones instaladas en áreas no aptas para tales usos. Es el caso de ríos y cañadas que atraviesan centros poblados o consolidadas con usos urbanos en donde retrovertir la categoría a rural resulta sumamente complejo.

Otra problemática que se presenta es en los casos de existencia de ecosistemas relevantes en áreas con cierto grado de consolidación también se utilizan las subcategorías nombradas anteriormente. Es el caso de Sofía Santos y de Aguas Corrientes en donde la presencia de humedales es relevante para el área.

Usos de suelo en el medio rural

A partir de la elaboración del plan sectorial para la zona rural, se planteará un ordenamiento de los usos de acuerdo al modelo territorial adoptado. Las definiciones en cuanto a usos y manejo sustentable en el Canelones rural, así como el manejo de las diferentes alternativas, se planteará desde el propio plan sectorial. Complementariamente se definirán una serie de herramientas de gestión que sirvan de soporte y control a las definiciones que en materia territorial se hayan tomado.

D) MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR O COMPENSAR LOS EFECTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

En los casos de cambios de categoría de suelo, si bien en forma genérica se esperan impactos positivos que resuelvan problemas en cuanto a la discontinuidad, fragmentación

y densidad de los centros urbanos, así como conflictos en los usos del suelo, sí, se plantean algunas problemáticas a resolver asociadas a la gestión del territorio como ser problemas en los tiempos necesarios para la recategorización de suelo, problemas contributivos y conflictos con propietarios que estaban a la espera del desarrollo de sus terrenos para usos urbanos.

Para el caso de los problemas asociados a tiempos de gestión y cambios de categoría la presente revisión entiende fundamental realizar una fuerte coordinación con la DNC para realizar dicha tarea.

En los casos contributivos se ha realizado junto con la Dirección de Recursos Financieros y el área de catastro de la Intendencia un estudio pormenorizado de la cantidad de padrones que cambiarán de categoría y cual es la incidencia de estos cambios en la contribución departamental, dando como resultado una incidencia mínima.

En cuanto a las expectativas que los propietarios de suelo pudieran tener a partir de las posibilidades que las normas previas a la presente revisión, se entiende que dichos procesos de especulación no generan derecho a indemnización en aplicación del art. 44 de la Ley 18.308. Ya que no son indemnizables las afectaciones basadas en expectativas. En cambio, a partir de la aprobación de la presente revisión el régimen de uso del suelo se verá ajustado a la legislación en función de las condiciones territoriales de los padrones involucrados.

En cuanto a las definiciones sobre la categoría de suelo asociado al sistema hídrico, en los casos que los predios se encuentren asociados a usos urbanos o suburbanos o predios ya fraccionados en fraccionamientos urbanos en los que no sea posible su recategorización a rural, es necesario establecer alternativas que permitan, sin su cambio de categoría, reconocer situaciones singulares con respecto al sistema hídrico. Estos son los casos de ríos o cañadas que atraviesan las localidades como ser: Santa Lucía, Cerrillos, San Bautista, San Antonio, Santa Rosa, San Jacinto y Tala. Para estas localidades la opción es aplicar un buffer a ambos lados de los cursos de agua de 20 metros en los tramos que atraviesan predios urbanos y suburbanos, con categorización urbano de fragilidad ecosistémica y suburbano de fragilidad ambiental, subcategorías definidas en las Directrices Departamentales.

En el mismo sentido, las localidades asociadas a cursos de agua y/o a zonas de humedales, tendrán en estos ámbitos estas subcategorías. Estos son los casos de Sofía Santos, Santa Lucía, Aguas Corrientes, Pueblo Bolívar y San Ramón.

Por otro lado, en el caso de posibles conflictos con la actividad rural que se dé entorno a zonas de asentamientos humanos sobre suelo rural y que pasarán a ser suburbanos, los suelos con actividad productiva rural deberán adecuar sus procesos a la nueva normativa.

ASPECTOS AMBIENTALES RELEVANTES	situación de partida	probable evolución sin aplicación del plan	Objetivos	probable evolución a partir de la aplicación del plan	medidas previstas
conformación física y territorial de las ciudades	localidades poco consolidadas y dispersas con vacíos urbanos producto de la excesiva disponibilidad de suelo en escenarios de crecimientos casi nulos. Gestión de fraccionamientos predio a predio.	desarrollo de fraccionamientos inconexos y dispersos en el territorio con dificultades de accesibilidad, deterioro de los cascos urbanos producto del abandono e inmuebles	generar un sistema de ciudades más compacto e integrado	Conflictos generados con propietarios del suelo con respecto a las expectativas generadas por la categoría previa. Necesidad de unificar padrones a los efectos de generar unidades productivas	adecuación de los usos de acuerdo a la normativa nacional y departamental vigente incorporación de las subcategorías de fragilidad ecosistémica y vulnerabilidad ambiental
infraestructuras y servicios urbanos	áreas urbanas y suburbanas con falta de infraestructuras y servicios y suelo vacante en otras áreas urbanas	agravamiento de la situación de partida, con la instalación de población en áreas sin infraestructura y el vaciamiento de las centralidades	optimizar las infraestructuras y servicios instalados en áreas urbanas		
grandes predios urbanos y suburbanos	grandes predios vacantes con categoría urbana y suburbana	predios que por su categorización y por la baja demanda de suelo se desarrollarán a muy largo plazo o serán abandonados lo que los hace vulnerables a ocupaciones irregulares	ajustar las categorías de suelo a los usos actuales del territorio,	instalación de actividades productivas rurales que podrían entrar en conflicto con los usos urbanos	
categorización de suelo y sistema hídrico	predios categoría urbana y suburbana en áreas inundables en las Localidades de Santa Lucía, San Ramón Aguas Corrientes y Montes, cursos de agua y ecosistemas que atraviesan áreas urbanizadas	ocupaciones residenciales en áreas inundables deterioro de la calidad del sistema hídrico y de los ecosistemas	evitar los usos residenciales y urbanos en áreas inundables en predios vacantes, asociar el sistema hídrico a la categorización de suelo, mejora de la calidad de agua	mejora de la calidad de agua,	
usos urbanos en suelo rural	predios rurales con usos urbanos de tipo residencial y/o industriales instalados previos a la aprobación de la Ley 17.308 lo que genera conflictos de usos agropecuarios con los instalados	conflictos de uso y no cumplimiento con lo establecido en el régimen de la Ley 18.308	reconocer enclaves suburbanos en suelo rural	se plantean conflictos a nivel normativo a partir de la nueva categoría de suelo	