



PLAN PARCIAL BAÑADOS ARROYO PANDO

MEMORIA DE INFORMACIÓN



CostaPlan

Plan Local de Ordenamiento Territorial de la
Microrregión de la Costa

CONTENIDO:

1	Marco general de desarrollo del Plan Parcial	3
1.1	Contexto planificador e institucional	3
1.2	Determinaciones de nivel nacional y regional	3
1.2.1	Legislación nacional	3
1.2.2	Legislación regional	4
1.3	Determinaciones de nivel departamental de Canelones	5
1.3.1	Plan Estratégico Canario_PEC Canelones 2010-2030	6
1.3.2	Directrices Departamentales	7
1.2.3	SDAPA	10
1.2.4	Ruralidades Canarias	12
1.4	Determinaciones de nivel microrregional, local y sectorial	13
1.4.1	CostaPlan	13
1.4.2	Plan Parcial Camino de los Horneros	15
1.4.3	Plan Local para la Microrregión de Costa de Oro	16
1.4.4	Plan Local MR6 y MR8	18
1.5	Plan Sectorial ZCA Bañados del Arroyo Pando	18
2	Caracterización del ámbito de aplicación del Plan Parcial	23
2.1	Contexto físico	23
2.1.1	Ambiente y paisaje	23
2.1.2	Relieve, hidrología e hidrogeología	27
2.1.3	Ambiente biótico	29
2.2	Contexto dotacional	33
2.2.1	Situación catastral	33
2.2.2	Movilidad	33
2.2.3	Infraestructuras	34
2.3	Contexto socioeconómico	35
2.3.1	Dinámicas territoriales	35
2.3.2	Población y hábitat	35
2.3.3	Condiciones de actividad y uso del suelo	36
2.4	Perspectivas de evolución y desarrollo territorial	37

1 MARCO GENERAL DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

1.1 Contexto planificador e institucional

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Bañados del Arroyo Pando (en adelante Plan Parcial Bañados del Arroyo Pando) se produce en un contexto normativo fuertemente determinado por documentos e instrumentos de planificación y gestión territorial, cuyas determinaciones valora y retoma en su condición de instrumento de planificación derivada, a efectos de su desarrollo y profundización, en lo pertinente.

Este contexto planificador e institucional, que ha sido generado y extendido a partir del año 2005, se apoya en un cúmulo de estudios, desarrollos normativos y actuaciones, relativos a los procesos territorial a escala nacional, metropolitana, departamental, microrregional y local, de elevado valor técnico y político, cuyas contribuciones resultan insoslayables al plantear un instrumento de ordenamiento territorial especial (LOTDS, art. 19) como el presente Plan Parcial.

Se debe señalar, asimismo, que el mencionado contexto planificador se enmarca por la legislación en la materia territorial, consistente fundamentalmente por la Ley N° 18.308 de junio de 2008, (Marco de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, en adelante: LOTDS) y sus modificativas, junto con la Ley N° 18.567 de octubre de 2009 (De Descentralización Política y Participación Ciudadana), con sus modificativas. A éstas deben incorporarse el conjunto de legislación nacional, regional y departamental, que será también someramente glosada seguidamente.

1.2 Determinaciones de nivel nacional y regional

1.2.1 Legislación nacional

El marco legislativo nacional vigente del planeamiento territorial está constituido fundamentalmente por las normas: Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, modificativas y decretos reglamentarios; Ley N° 19525 de Directrices Nacionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible; Ley N° 17.283 de Protección General del Ambiente y decretos reglamentarios; Ley N° 16.466 de Evaluación de Impacto Ambiental, modificativas y decretos reglamentarios; y Ley N° 18.610 de Política Nacional de Aguas y decretos reglamentarios.

1.2.2 Legislación regional

Las Estrategias Regionales Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (EROT_AM), fueron aprobadas por el Poder Ejecutivo y las Intendencias de Canelones, Montevideo y San José en el año 2010. Se trata de un instrumento de ordenamiento territorial previsto por la LOTDS (art. 12) en la jurisdicción de los tres departamentos, aprobado por sus gobiernos respectivos y por el gobierno nacional.

Se trata de un instrumento de carácter estructural y de coordinación interinstitucional, con horizonte temporal al 2030, que atiende a las disposiciones de otros instrumentos de ordenamiento territorial. Deben ser desarrolladas por instrumentos más detallados por cada uno de los gobiernos departamentales, en el contexto de un sistema planificador que procura integralidad.

Define objetivos de mediano y largo plazo para el ordenamiento territorial y el desarrollo sostenible del Área Metropolitana:

"1. Posicionar el Área Metropolitana en el sistema de ciudades del Cono Sur, a partir del reconocimiento de su papel destacado en la Región Litoral Sur del territorio nacional y sus relaciones con los otros centros urbanos componentes del sistema de ciudades del país.

2. Promover la localización ordenada de actividades productivas (agropecuarias, industriales, logísticas y turísticas), en condiciones de compatibilidad con los otros usos del territorio, potenciando las infraestructuras y equipamientos instalados y asegurando la sustentabilidad ambiental.

3. Propender a la integración social, y al fortalecimiento de las centralidades metropolitanas y locales. Dotar las centralidades de equipamientos de uso colectivo. Planificar la realización de nuevos espacios públicos, mejorar la calidad de los existentes y la accesibilidad a los mismos.

4. Adoptar medidas tendientes a consolidar, completar y densificar las áreas urbanizadas. Establecer límites a la expansión insostenible de las mismas. Fomentar el mejor aprovechamiento de las capacidades e infraestructuras instaladas.

5. Promover la construcción de una identidad metropolitana y el reconocimiento de las diversidades y singularidades en la conformación urbano-territorial.

6. Fortalecer la puesta en valor de los paisajes naturales y culturales relevantes."

En este marco general, propone un agenda de lineamientos estratégicos, planificación de servicios e infraestructuras territoriales, junto con propuestas de desarrollo regional y fortalecimiento institucional.

Los "lineamientos estratégicos" atienden al suelo categoría rural (subcategoría rural natural y subcategoría rural productiva), la localización de actividades y usos industriales y la localización de actividades y usos logísticos.

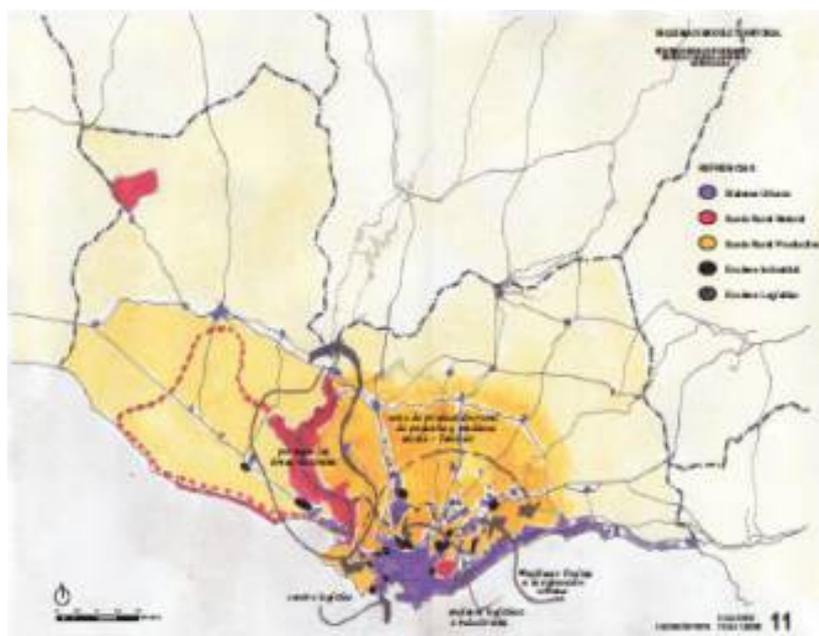


Figura 1 – EROT_AM

Estos lineamientos de estrategia territorial refieren únicamente a los contenidos acordados. Estas orientaciones son producto de una primera selección temática en un abordaje por etapas.

A vía de ejemplo, para el suelo categoría rural dispone: conciliar la protección de las áreas rurales naturales y el desarrollo económico y social en las áreas rurales productivas, de modo ambientalmente sustentable.

1.3 Determinaciones de nivel departamental de Canelones

En el departamento de Canelones, a su vez, se encuentran vigentes y son de aplicación para el ámbito territorial del Plan Parcial y su zona adyacente, las normas: Plan Estratégico Canario - PEC (Cuarto Avance 2019, Futuros Canarios, Canelones 2040); Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial (Decreto N° 20 de 7 de junio de 2011 modificado por los decretos N° 32/11 de 21 de noviembre de 2011, N° 76/09 de 30 de diciembre de 2009 y N° 92/15 de 29 de abril de 2015); Plan de Ordenamiento Rural de Canelones - Ruralidades Canarias (Decreto N° 15/019 de fecha 17 de setiembre de 2019); Ordenanza: Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (en proceso de elaboración); Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial

de la Micro Región de la Costa -Costaplan- (Decreto N° 6 del 27/10/2010, Decreto N° 1/020 de enero de 2020 y sus modificativos); Plan Local Microrregión 6 Eje Ruta 8 Pando (Decreto N° 14/018 de 21 de diciembre de 2018); Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Colonia Nicolich, Aeroparque y Ruta 101 (Decreto N° 8/2016, de 24 de junio de 2016); Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Camino De Los Horneros (Decreto N° 7/2016, de 18 de agosto de 2016); Plan Local Directrices de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costa de Oro (Decreto 13/017 de diciembre de 2017); Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ZCA Bañados del Arroyo Pando (Decreto N° 5/020 de abril de 2020).

1.3.1 Plan Estratégico Canario_PEC IV Futuros Canarios, Canelones 2040

Este plan propone *"una agenda de trabajo con miras al Canelones 2040 [que] debe contemplar el desarrollo social, cultural y económico así como procurar el crecimiento equilibrado de todo el territorio". Asimismo "debe orientar los procesos de cambio y la toma de decisiones hacia futuros compartidos, reconocer el pasado e indagar en la coyuntura del presente, para reconocer lo emergente y proyectar los futuros deseables".*

Su primera versión se elaboró para el período 2005-2010 y se llamó "Plan Estratégico Canario_PEC Canelones 2015". Esta cuarta revisión es denominada: "Plan Estratégico Canario_PEC IV Futuros Canarios, Canelones 2040"

Esta versión *"se construye con visión prospectiva [y] debe orientar los procesos de cambio y la toma de decisiones hacia futuros compartidos, reconocer el pasado e indagar en la coyuntura del presente, para reconocer lo emergente y proyectar los futuros deseables".*

Entre los lineamientos de sus líneas estratégicas (*Canelones Inclusivo y Equitativo, Canelones Sostenible y Productivo, Canelones Integrado y Articulado y Canelones Democrático y Participativo*), plantea:

"Un Canelones sostenible y productivo [en que] las vocaciones histórico-productivas canarias son una base para el desarrollo de Canelones hacia una matriz productiva basada en procesos sustentables e identitarios".

"La nueva realidad productiva canaria se debe basar en la búsqueda de posibilidades, acuerdos y mercados en la economía global, promoviendo la inversión". "Por otra parte, es central el desarrollo turístico del departamento apuntando a estrategias y acciones concretas para brindar una oferta de turismo social, cultural, sostenible y de calidad".

"Un Canelones integrado y articulado logra unir las distintas escalas territoriales y los sistemas productivos de manera complementaria y sustentable". "En tal sentido, el ordenamiento territorial contempla la realidad urbana y rural, potenciando las posibilidades de cada territorio. Este proceso involucra agentes públicos de los diferentes niveles institucionales, así como agentes locales y regionales que confluyen buscando nuevas formas de articulación basadas en un clima de cooperación, con el fin de actuar en un mismo territorio. Desde este enfoque, se contempla la multidimensionalidad de cada territorio en términos de sus capacidades económicas, políticas, sociales, culturales y medioambientales con una visión integradora".

"En otro orden, el componente ambiental es parte esencial de un Canelones integrado y articulado, donde la planificación está dirigida a cuidar la calidad ambiental de los territorios, manteniendo su capacidad de sostener procesos de desarrollo urbanos e industriales. En este esquema se contemplan las consecuencias del cambio climático en procesos de producción, cuidado ambiental e infraestructuras adecuadas, así como la protección del agua y de los recursos naturales del departamento".

1.3.2 Directrices Departamentales

El Decreto de Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible del departamento de Canelones dispone que las *"directrices departamentales constituyen el instrumento que establece los principales lineamientos estratégicos para alcanzar la imagen-objetivo propuesta del departamento, y configuran el ordenamiento estructural del territorio departamental. Para lo cual definen (...) los principios orientadores a escala departamental para la redacción y gestión del conjunto de los instrumentos de ordenamiento, las definiciones normativas, y las acciones ejecutivas públicas o privadas con incidencia territorial"*.

Con una visión prospectiva hacia el año 2030, establecen el ordenamiento estructural del territorio departamental.

El Documento define ocho directrices claves para el Departamento de Canelones y ordena esas directrices en cuatro grandes dimensiones: Ambiental, Económica, Socio Espacial, e Institucional.

"Las directrices de índole Ambiental corresponden al establecimiento de reglas para promover la sustentabilidad ambiental, abierta a la validación social, la cual incorpora la evaluación estratégica en la valoración de los aspectos ambientales.

Las directrices de dimensión Económica, brindan las orientaciones para el fomento productivo y la localización de actividades económicas, constituyen previsiones de orden general para el ordenamiento del territorio, aportando a la definición de grandes estructuras de servicios, equipamientos e infraestructuras y los sistemas de movilidad.

Las estrategias para la cohesión socio territorial se constituyen como directrices Socio - Espaciales, dando orientaciones para la inclusión, accesibilidad y equidad territorial, tanto en el ámbito urbano como en el medio rural, por medio de estrategias tendientes a la optimización de servicios e infraestructuras, mejora de la conectividad y calidad del hábitat y espacios libres.

En lo que refiere a lo Institucional, se presenta como marco para su fortalecimiento desde una visión del ordenamiento territorial, del proceso de descentralización política y participación ciudadana, contribuyendo en el abordaje de los planes sectoriales, parciales, locales y microrregionales y su respectivo seguimiento".

Identifica además diferentes instrumentos departamentales, instrumentados o en proceso de instrumentación, entre ellos varios relacionados con el ámbito de actuación, tales como: *"Costaplan, Plan especial Distrito Industrial Rutas 101-102, Plan especial Camino de los Horneros, Plan Parcial ZCA Bañados del Arroyo Pando",* entre otros.

En la dimensión Ambiental se encuadra la Directriz 1 *"Promover la conservación de los recursos naturales, la mejora de la calidad ambiental, la prevención y mitigación de los efectos del cambio climático.*

- a) Proteger los Ecosistemas Relevantes del Departamento.*
- b) Conservar y proteger los Recursos Hídricos del Departamento.*
- c) Promover sistemas de producción sustentables*
- d) Identificar y promover estrategias sustentables para la gestión de los distintos tipos de residuos sólidos.*
- e) Proteger el paisaje entendido como un recurso de valor cultural y turístico.*
- f) Seguimiento y monitoreo de la calidad del aire del Departamento,*
- g) Planificar acciones públicas y privadas para la prevención de los riesgos, la adaptación a la variabilidad y el cambio climático".*

En la dimensión Económica se encuadran la Directriz 2 *"Proteger el suelo rural como recurso para el desarrollo sostenible.*

- a) Regular el uso del suelo como un bien social relevante para la producción agropecuaria y la seguridad alimentaria.*
- b) Regular la relación entre el área urbanizada y el suelo rural productivo, asumiendo las atribuciones facultada en el art. 83 Inciso 4 de la Ley 18.308 para todo el territorio departamental.*
- c) Regular la relación entre el área urbanizada y el suelo rural productivo, asumiendo las atribuciones facultada en el art. 83 Inciso 4 de la Ley 18.308 para todo el territorio departamental.*

d) Promover unidades productivas con suficiente área y disponibilidad de agua para el desarrollo de los sistemas de producción propios de cada microrregión".

Y la Directriz 3 "Sostener la estructura vial, como soporte de la movilidad departamental y del rol articulador del departamento.

a) Desarrollar la red vial como vías de transporte para el sector productivo y para la complementariedad del sistema de ciudades.

b) Regular la actividad vinculada al uso de la red vial.

c) Promover servicios de transporte público que favorezcan la conectividad interna del departamento".

En la Dimensión Socio – Espacial se sitúa la Directriz 4 "Promover la localización de emprendimientos productivos y de desarrollo turístico, industrias y actividades logísticas, vinculadas a la conectividad y recursos del Departamento.

a) Zonificación de áreas que favorezcan al desarrollo sustentable de dichas actividades y su entorno.

b) Regular las actividades extractivas mineras.

c) Promover el desarrollo turístico del Departamento de Canelones".

Y la Directriz 5 "Promover el desarrollo de la sociedad rural.

a) Alentar la adopción de prácticas agrícolas ambientalmente sustentables.

b) Impulsar una división del suelo rural acorde con las necesidades de desarrollo de los sistemas de producción familiares predominantes en el departamento.

c) Aportar a la instalación de servicios e infraestructura para el desarrollo de la población rural".

Junto con la Directriz 6 "Optimizar las infraestructuras instaladas en el suelo urbano.

a) Promover la integración de centros urbanos en sistemas mediante la complementariedad de servicios. Asegurar la accesibilidad a los equipamientos urbanos.

b) Revisar la delimitación de suelo suburbano y establecer las áreas para posibles expansiones urbanas y localizaciones productivas.

c) Promover a través de políticas activas la localización de viviendas en áreas urbanas con infraestructuras suficientes, en concurrencia con los Planes Nacionales para el hábitat.

d) Atender y prevenir los procesos de precarización y degradación urbana.

e) Priorizar la densificación sustentable del stock habitacional en zonas con infraestructura, desestimulando operaciones de extensión urbana sobre suelo sin servicio".

También incluye la Directriz 7 *"Poner en valor los atributos productivos y paisajísticos del departamento, como soporte para el desarrollo de su identidad territorial y factor esencial para su ordenamiento.*

a) Relevar, proteger, recuperar y potenciar aplicando los instrumentos de OT, los recursos paisajísticos naturales, enclaves históricos y recursos culturales.

b) Poner en valor los principales estructuradores de las zonas turísticas (sitios, circuitos, accesos a los sitios de interés).

c) Promover el turismo social del departamento de Canelones, fortaleciendo el patrimonio natural, histórico y cultural de cada región. En coordinación con los Planes Nacionales de desarrollo turístico".

La Dimensión Institucional se expresa en la Directriz 8: *"Promover la gestión transversal de las políticas departamentales, así como la coordinación de la gestión en las diversas escalas, a través del marco legal que estructuran los instrumentos de ordenamiento territorial.*

a) Dar transparencia y democratización al proceso de toma de decisiones y su contralor.

b) Fortalecer el proceso de descentralización departamental facilitando la creación de espacios de planificación municipal para el corto y mediano plazo, a través de los instrumentos de ordenamiento territorial asegurando una amplia participación de la sociedad local.

c) Aportar a la gestión asociada de los municipios y la intendencia en diversas escalas.

d) Adoptar la microrregión como escala territorial idónea de coordinación entre los instrumentos de ordenación departamental y local".

1.3.3 Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental (SDAPA)

El Proyecto de Decreto con el que se creará el Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental de Canelones (*Ordenanza del sistema departamental de áreas de protección ambiental - SDAPA*) establece como objetivo *"diseñar e implementar un sistema que conserve una muestra representativa de la biodiversidad canaria, en sus diferentes niveles: genes, especies y los servicios eco-sistémicos asociados a éstos, así como paisajes representativos".*

Dispone en sus objetivos particulares:

"a. Creación de un sistema departamental de áreas de protección ambiental, representativo y eficiente.

b. Reducir las extinciones de especies para el departamento, a través de la protección de elementos particulares como especies singulares.

- c. Conectar el paisaje y los ecosistemas fragmentados a través de la definición de corredores biológicos.
- d. Reducir la contaminación (biológica, orgánica), a través del diseño e implementación de planes y programas específicos en la materia.
- e. Promover y facilitar los sistemas de producción y conservación de la biodiversidad biológica nativa y los procesos de producción sustentables como ser los agroecológicos.
- f. Generar conciencia y divulgar conocimientos sobre los bienes y servicios de la diversidad biológica nativa, así como también, su importancia para el desarrollo sustentable".

Establece cinco categorías de manejo, así como sus objetivos y alcance:

"a. Área de protección. Preservar los hábitats, ecosistemas y especies en el estado más natural posible, manteniendo los procesos ecológicos, las características estructurales del paisaje, reduciendo al mínimo las perturbaciones o intervenciones mediante una planificación y realización de investigaciones y otras actividades aprobadas y adecuadas a estos fines. Planificar el acceso con fines recreativos y/o educativos, pudiendo limitar el acceso al público, en el espacio y/o en el tiempo.

b. Paisaje representativo. Preservar los paisajes naturales y su cultura asociada, manteniendo prácticas tradicionales de utilización de tierras, métodos de construcción, de vida, y actividades económicas que estén en armonía con la naturaleza. Excluyendo cuando sea necesario, modalidades de utilización de tierras y las actividades de carácter y/o magnitud inadecuada para la conservación de la diversidad del paisaje, del hábitat-especies y ecosistemas asociados.

c. Áreas de producción sostenible Mantener el hábitat en las condiciones necesarias para proteger a especies importantes, grupos de especies, comunidades bióticas o características físicas del ambiente. Con objetivos de manejo que compatibilicen las actividades productivas, turísticas, industriales, o de otra clase de intervención antrópica en el ecosistema.

d. Áreas de conservación de especies Proteger, monitorear, y promover prácticas de manejo para mantener ciertos recursos naturales (especies, ecosistemas) y los valores biológicos y ecológicos (servicios eco-sistémicos) con fines de producción sostenible, contribuyendo al desarrollo integral del recurso y de la sociedad en usufructo del mismo.

e. Áreas de restauración y/o recuperación ambiental. Reconocer áreas de importancia ecológica, biológica, social y/o económica que ya presentan legislación que las protege".

Y dispone que son sus objetos de conservación relevantes identificados, los ecosistemas: bosque costero (o psamófilo); bosque serrano; bosques parque (algarrobo, tala, espinillo); corredores biológicos (bosques fluviales y humedales asociados); sistemas de producción agroecológica como

la producción orgánica y superficies asociadas de 'campo natural'; corredor biológico de sistema de dunas de la faja costera del Río de la Plata con vegetación nativa asociada (herbazales y bañados inter-dunares); bañados salinos en barras y desembocaduras al Río de la Plata; y eco-región de la zona estuarina.

1.3.4 Ruralidades Canarias

El Decreto que aprueba el Plan de Ordenamiento Rural de Canelones – Ruralidades Canarias, remite como principios rectores a los dispuestos por la LOTDS en su artículo 5, al tiempo que define las ideas fuerza que lo orientan:

- "a. Conducir un proceso sostenible de desarrollo de los territorios rurales del departamento, integrando y articulando la diversidad productiva, social, cultural y ambiental del mismo.*
- b. Promover la conservación de la diversidad biológica y la utilización sostenible de los recursos naturales.*
- c. Identificar, promover y regular el habitar el suelo rural canario avanzando en el estímulo de lo rural como lugar donde producir y vivir".*

En el marco del Objetivo General de *"promover un modelo de desarrollo rural apropiado para nuestro departamento a través de un proceso de integración y sostenibilidad del suelo rural, el cual será complementado e integrado al modelo nacional, de modo de generar condiciones para el pleno ejercicio de los derechos fundamentales de las personas"*, establece objetivos específicos.

Objetivos específicos:

- "1. Fomentar los modos y sistemas de producción desencadenantes de desarrollo local sostenible, a través de una estrategia de producción planificada y acordada para toda el área con especial atención a la producción de alimento, y al cuidado de los recursos naturales del departamento.*
- 2. Contribuir a la conservación de los recursos naturales, la biodiversidad y el paisaje rural, así como también de los recursos necesarios para la producción de alimentos y la construcción de soberanía, de manera tal de evitar impactos negativos en la calidad del agua y paulatinamente mejorar la calidad de los recursos hídricos, tanto para la producción, consumo y recreación.*
- 3. Fortalecer la construcción social del patrimonio cultural rural como memoria material e inmaterial, promoviendo la complementariedad de los distintos territorios y sus identidades, su diversidad cultural, el goce de los espacios colectivos; así como la integración entre lo urbano-rural, y la institucionalidad –en particular- entre la sociedad rural y los municipios.*
- 4. Reconocer y fortalecer el sistema vial rural, entendiéndolo como un subsistema dentro del sistema vial departamental, de vital importancia para el desarrollo de las áreas rurales.*

5. Zonificar el ámbito, en base a usos admitidos y promovidos, reconociendo las identidades, el estado de los recursos naturales y planificar sus usos admisibles.

6. Identificar y caracterizar los diversos modos de "habitar" el suelo rural canario, y avanzar en un menú que permita el ordenamiento y regulación de la habitación del mismo".

A partir de ello, establece el modelo territorial, que se conforma con los elementos: "la zonificación, los usos del suelo, infraestructura y movilidad, modalidades de residencia, patrimonio cultural rural y la estructura padronímica".

Para la zonificación espacial, define Unidades Ambientales ("se definen por criterios de cuencas hidrográficas y a su relación con el grado de contaminación de los cursos de agua") y Unidades Geográficas (municipios que "se definen a partir de estos dos parámetros: densidad de población y estructura padronímica"), las cuales, interceptadas, originan las Zonas de Gestión, a efectos de la gestión de "todos los emprendimientos productivos -nuevos o ya establecidos-". Y dispone los usos admitidos y condiciones generales para los usos en suelo rural tanto los genéricos admitidos como los con restricciones, según las zonas de gestión.

Define, también en forma general, los usos no rurales que son admitidos y los usos no rurales admitidos con restricciones, mediante extensas listas taxativas. También agrega las actividades no admisibles en suelo rural. Respecto al suelo rural natural, dispone restricciones específicas.

En un capítulo del primer título del Decreto regula las modalidades de residencia en suelo rural. "En el caso de suelo rural natural no será de admisión la vivienda", aunque agrega situaciones de excepción. Más adelante, completa la regulación, dentro del cuarto título de seguimiento, control y gestión, al establecer los parámetros urbanísticos definiendo la incorporación del "valor de densidad máxima de ocupación habitacional en suelo rural, que será de una vivienda por hectárea (10000m²)".

Además, establece un detallado sistema para el patrimonio cultural rural y agrega una completa estructura de programas y proyectos, entre otras disposiciones.

1.4 Determinaciones de nivel microrregional, local y sectorial

1.4.1 CostaPlan

Se trata de un "Plan Local", instrumento elaborado de acuerdo con lo establecido en la LOTDS, aprobado en 2011 con la denominación de Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa - Costaplan. Fue revisado en 2020, cambiando su denominación a Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa – Costaplan.

Tiene como principios rectores y finalidades:

"- Promover el desarrollo general de la Micro Región, acondicionando el territorio en cumplimiento de los principios de no segregación territorial, e integración social, optimizando sus recursos naturales y construidos.

- Procurar el disfrute equitativo de los espacios públicos y el paisaje.

- Utilizar de forma sustentable los recursos naturales.

- Propender a la conservación del patrimonio cultural del territorio de la Micro Región de la Costa.

- Regular el uso del suelo y su aprovechamiento asegurando el interés general, y armonizando con este los legítimos intereses particulares, procurando el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes. [Figura 2]

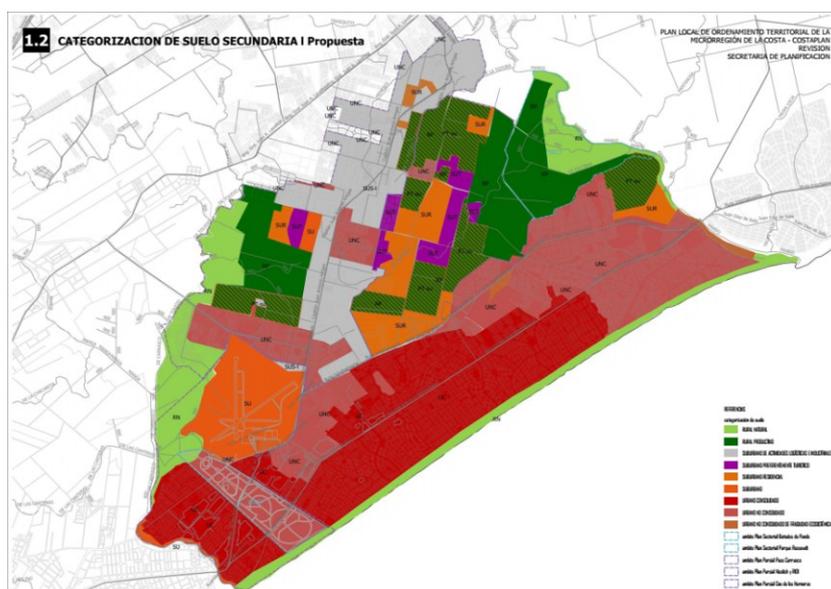


Figura 2 – COSTAPLAN - CATEGORIZACIÓN DE SUELO SECUNDARIA

- Propiciar la justa distribución de cargas y beneficios derivados de la planificación territorial y de la acción urbanística de la comunidad, así como la recuperación por la comunidad de los mayores valores inmobiliarios generados por la planificación y actuación territorial pública.

- Promover la coordinación operativa entre las diversas administraciones y entes públicos con actividad en el territorio, así como la cooperación, coordinación y gestión concertada de las actividades públicas del área metropolitana".

Establece un modelo territorial que contiene la expresión espacial de las directrices estratégicas y se complementa con un conjunto de programas y proyectos; y a los efectos de su ejecución, define Instrumentos de Ordenación Territorial e Instrumentos de Gestión Territorial.

El Costaplan identifica y define tres áreas para la ejecución de Planes Parciales. En particular, señala que *"las Zonas de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) (...) son las áreas definidas para proteger el patrimonio natural"*.

El Decreto N° 6 de 2010 estableció que *"la Zona de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) Bañados Arroyo Pando [queda delimitada por] los padrones rurales 27486, 27479, 27494, 27510, 27502, 57724, 27487, 27480, 27511, 27503, 27496, 27488, 27481, parte de los padrones 27903 y 13860, cuyo límite quedará condicionado a las definiciones establecidas en plan sectorial Bañados de Pando"*.

Posteriormente, el Decreto N° 1/020 de enero de 2020 identificó *"cuatro áreas para la ejecución de Planes Parciales"* y dispuso que para la ZCA Bañados del Arroyo Pando *"el Plan Parcial Bañados de Pando se fundamenta en su posicionamiento estratégico en el marco de las lógicas territoriales específicas"*.

1.4.2 Plan Parcial Camino de los Horneros

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de Camino de los Horneros extendió su ámbito hacia el este, respecto a lo dispuesto originariamente por el Costaplan en 2011, llegando hasta el Camino Eduardo Pérez, con lo que resulta adyacente por el oeste respecto al ámbito del Plan Parcial Bañados de Pando.

En la categorización y subcategorización de suelo del Plan Parcial Camino de los Horneros se dispone un extenso sector de suelo rural, al este de las áreas urbanizadas a lo largo del eje del Camino de los Horneros hasta el Camino Eduardo Pérez.

El Plan *"reconoce una red hídrica, como parte de una malla de corredores eco sistémicos que vinculan todo el territorio, comportándose como un sistema denominado a estos efectos como sistema hídrico ambiental [y] prioriza la accesibilidad a los cursos de agua y áreas adyacentes"*.

Para ello *"se envuelven los cursos de agua con servidumbres de acceso público para mantenimiento de entenderse pertinente o ante situaciones de emergencia"*. Y *"declara a las cañadas del área de actuación del plan como Bien Ambiental de Interés Departamental"*.

Lo instrumenta mediante una franja a ambos lados del Arroyo Escobar y de la cañada de la Totorá (ésta localizada al Norte de la Zona de Estudio, bordeando por el Sur y Sureste la Escuela

Militar de Aeronáutica), caracterizada como "Servidumbre de Uso / Bien de interés ambiental departamental".

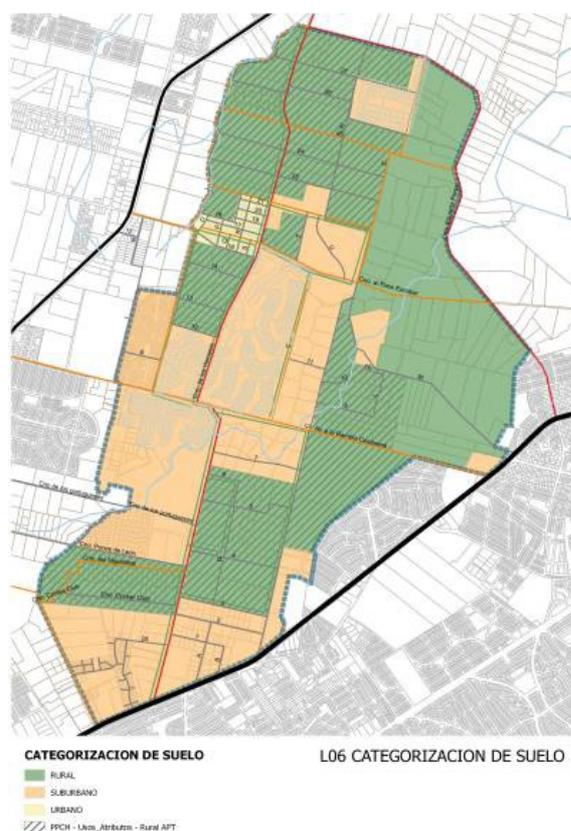


Figura 3 – PLAN CAMINO DE LOS HORNEROS - CATEGORIZACIÓN DE SUELO

(Resulta necesario dejar mencionado aquí que en las láminas, el Arroyo Escobar se grafica con su curso originario histórico Sur-Norte, cuando el cauce principal actual corre, por haber sido canalizado hace más de 60 años, en una dirección Este-Oeste muy al Sur del primitivo, mientras que el original permanece usualmente seco).

Además de lo expresado, la otra referencia a componentes territoriales vinculados al Ámbito del Plan Sectorial en el Plan Parcial está constituida por el camino Eduardo Pérez, que incluye entre las Vías Principales de la jerarquización vial y para el cual propone un proyecto específico que lo rediseña a efectos de su mejora.

1.4.3 Plan Local para la Microrregión de Costa de Oro

El suelo adyacente por el este al ámbito del Plan Parcial Bañados de Pando, en el instrumento de Plan Local Directrices de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de Costa de Oro, es

categorizado Rural Productivo, con excepción de una angosta franja irregular -no dimensionada precisamente- a lo largo del Arroyo Pando. La franja mencionada, junto a una angosta banda a ambos lados de la Cañada Del Negro, se encuentra entre los Ecosistemas relevantes para dicho Plan.

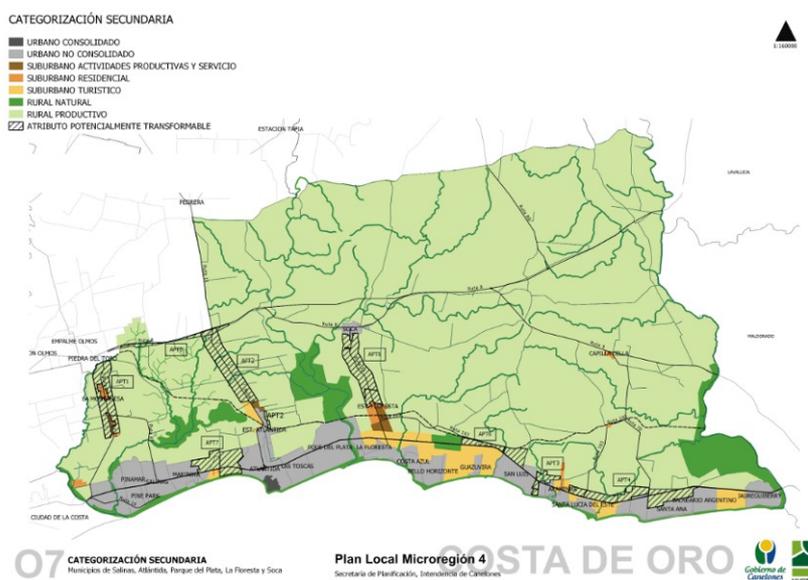


Figura 4 – PLAN COSTA DE ORO - CATEGORIZACIÓN DE SUELO SECUNDARIA

La costa del Arroyo Pando, así como las de la Cañada Del Negro (“Bañado del Negro”), quedan comprendidos en el conjunto de las Zonas de Conservación y Valorización Eco-sistémica ZCVE), que *“se definen a efectos de implementar la conservación y puesta en valor del ambiente y del patrimonio natural. Serán manejadas principalmente con fines de proteger los recursos naturales, los ecosistemas relevantes, comunidades, la sustentabilidad del medio rural, y el paisaje en beneficio humano y de la naturaleza. Su protección se basa en primera instancia en la restricción de usos, a los efectos de preservarlas de acciones del proceso urbanizador. Asimismo, busca revertir daños que puedan existir, y garantizar su conservación a futuro. En particular las áreas integrantes del SDAPA, quedarán reguladas, conforme a lo dispuesto en el plan de manejo del área protegida, además del presente plan”*.

Para *“los bordes de los cursos de aguas y/o cañadas en un área de influencia de 40 (cuarenta) metros, medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños, a ambos márgenes sobre suelo rural, incluyendo las áreas de montes nativos; un área de influencia de 25 (veinticinco) metros medidos desde la línea de propiedad o lindera entre el curso y los predios ribereños a ambos márgenes sobre suelo urbano o suburbano”*.

1.4.4 Plan Local MR6 y MR8

Si bien el suelo al Norte del Arroyo Escobar forma parte de la Microrregión 6 (y de la jurisdicción del Municipio de Pando), el ámbito del Plan Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible para las Microrregiones 6 y 8 (Decreto 14/18 de diciembre de 2018) no lo incluye, seguramente por ya formar parte del ámbito del Costaplan.

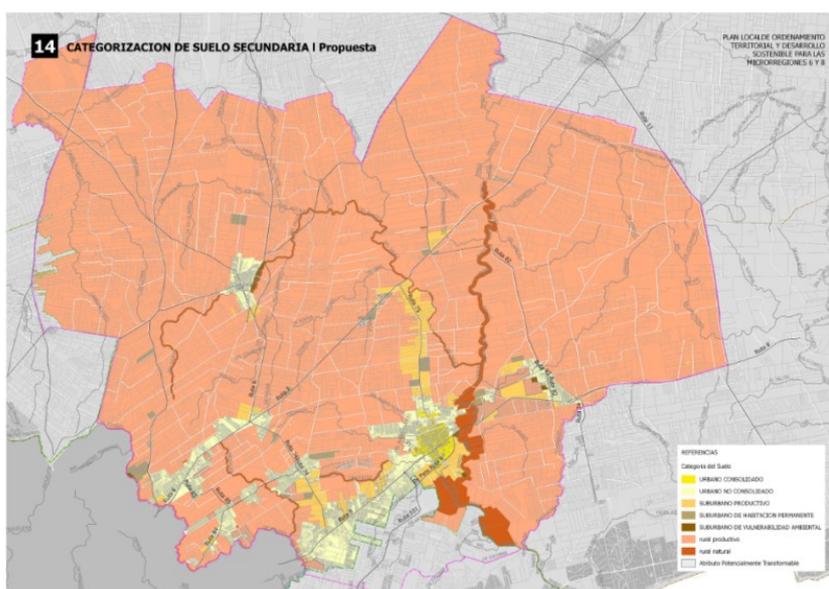


Figura 5 – PLAN MR6 Y MR8 - CATEGORIZACIÓN DE SUELO SECUNDARIA

En cualquier caso, resulta de interés destacar que el Plan Local MR6 y MR8 categoriza el suelo que rodea la el ámbito del Plan Parcial Bañados de Pando, por el norte y noroeste, como Rural.

1.5 Plan Sectorial ZCA Bañados del Arroyo Pando

El Plan Sectorial de la Zona de Conservación y Valorización Ambiental (ZCA) Bañados del Arroyo Pando cumplió, a partir de la Resolución de Inicio en noviembre de 2016, todas las instancias legalmente dispuestas, habiendo sido aprobado en abril de 2020 por la Junta Departamental mediante el Decreto N° 0005/2020, promulgado el 08/05/2020 por Resolución de Intendente.

Sus objetivos generales recogen los establecidos por el Costaplan, del cual es planificación derivada. A su vez dispone como objetivos específicos: "a. Contribuir a la mejora de la calidad ambiental del área; b. Potenciar el desarrollo sostenible del ámbito con acciones para la mejora de los servicios ambientales; c. Disponer los sistemas y estructuras territoriales con continuidad

integradora; d. Diseñar un modelo territorial integrador con usos y actividades compatibles; [y] e. Asegurar la sostenibilidad mediante el modelo de gestión”.

En el marco de estos objetivos, dispone objetivos específicos de protección ambiental: “conservación del bañado o humedal, como un aspecto clave que define la Zona de Conservación y Valorización Ambiental; mejorar la calidad ambiental del área poniendo en valor aspectos escénicos y paisajísticos; asegurar el mantenimiento de la escorrentía de la microcuenca y contribuir a mejorar, a través de los servicios ecosistémicos del humedal, la calidad del curso de agua; contribuir al uso sostenible de los recursos naturales presentes, mejorando su aprovechamiento y disfrute por la sociedad”.

A efectos de definir el modelo territorial, plantea su estructura general mediante estrategias y lineamientos de: “Ordenamiento estructural, Preservación ambiental, Calificación paisajística, Estructuradores espaciales y para la movilidad, Zonificación primaria [y] Temporalidad en la transformación”.

El Plan Sectorial, mediante su planificación con enfoque en ecosistemas, identifica dos grupos de áreas: “áreas de interés a valorizar por su rol ecosistémico y de contribución al SDAPA, a la estrategia de conservación de la biodiversidad y mejora de la calidad ambiental del Arroyo Pando, de uso limitado a actividades de educación, conservación y eventual recreación”, junto con “áreas de uso sostenible son parte del ámbito pero en ellas se realizan actividades productivas rurales, o actividades compatibles con el área protegida y con enfoque en la valorización paisajística”.

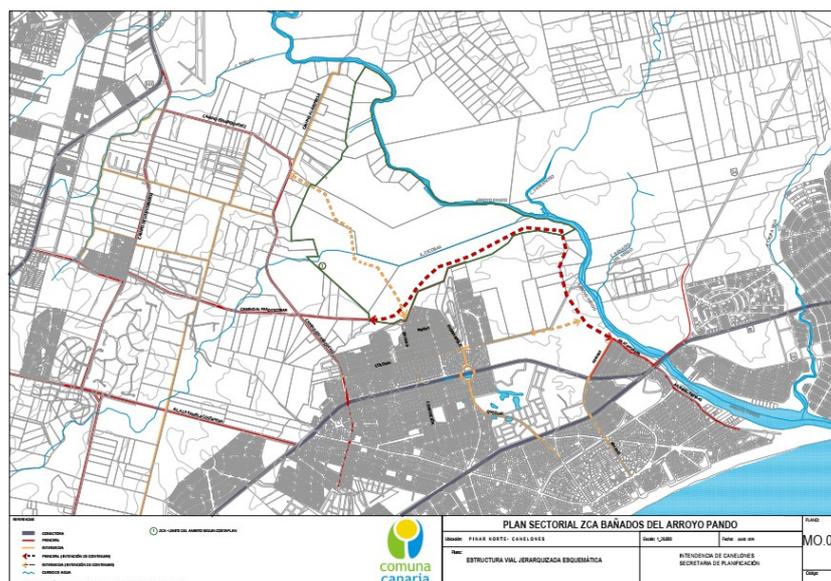


Figura 6 – PLAN SECTORIAL ZCA ARROYO PANDO – JERARQUIZACIÓN VIAL

De éstas resulta la zonificación de suelo. De las *"áreas de interés a valorizar por su rol ecosistémico y de contribución al SDAPA"* derivan las *"zonas de reserva paisajístico-ambiental"*. De las *"áreas de uso sostenible [en las que] se realizan actividades productivas rurales, o actividades compatibles con el área protegida y con enfoque en la valorización paisajística"* derivan las *"zonas de usos compatibles con el área protegida"*.

El Plan Sectorial establece las estructuras y sistemas territoriales: para la movilidad (incorporando la jerarquización vial para el vínculo territorial de la pieza y a través de ésta), sistema hídrico y drenaje pluvial, redes básicas de infraestructura, espacios libres y equipamientos. [Figura 6]

Para el ordenamiento sustantivo detallado, el Plan Sectorial efectúa la remisión a la legislación departamental aplicable en las materias de amanzanamiento y fraccionamiento, alturas, afectaciones y condicionantes de ocupación en el ámbito territorial correspondiente.

En particular, en cuanto a los usos, si bien no innova respecto a la legislación vigente para suelo rural, transcribe detalladamente los contenidos que aplican, de las normas de diversas fuentes: Directrices Departamentales de Ordenamiento Territorial, Plan de Ordenamiento Rural de Canelones - Ruralidades Canarias, Ordenanza: Sistema Departamental de Áreas de Protección Ambiental, Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa -Costaplan- y Ordenanza de Edificación.

El Plan Sectorial enumera con mucho detalle los usos preferentes, los usos compatibles, los usos condicionados y los usos incompatibles, para cada una de las dos zonas: de *"usos rural protegido"* (en las *"zonas de reserva paisajístico-ambiental"*) y de *"usos rural productivo"* (en las *"zonas de usos compatibles con el área protegida"*). [Figura 7]

En las zonas de usos rural protegido, *"el uso preferente será de acciones para la protección ambiental y de conservación de la biodiversidad, de investigación científica, ecoturismo y recreativas, con capacidad de carga adecuada, sin ocupación permanente de suelo"*.

Dispone que en estas zonas rural protegido *"no se prevé la posible autorización de usos o actividades compatibles o condicionadas"* y *"se encuentran prohibidos todos los usos diferentes de los preferentes o admitidos y todos aquellos que imposibiliten la permanencia de recursos y/o procesos ecológicos"*.

En las zonas de usos rural productivo *"serán preferentes algunos de los usos ordinarios propios de las áreas de producción agropecuaria de baja intensidad"*.

Resultan compatibles otros usos, lo que incluye *"diversas variantes de usos de tipo rural de baja densidad y ocupación de suelo, adaptadas al cambio climático con características de paisaje rural y dominante ambiental constituida por el uso sostenible del ecosistema, así como actividades agropecuarias que aplican practicas sostenibles (...), la vivienda rural y aquellas edificaciones"*

directamente referidas a la actividad productiva", así como: "los usos deportivos, turísticos, residenciales turísticos campestres y recreativos y otros que no comprometan el paisaje rural. Requerirá la correspondiente autorización departamental todos los compatibles no propios del suelo rural, debiendo presentar una propuesta de acondicionamiento paisajístico para todo el predio y estudio de impactos". Y transcribe que "el valor de densidad máxima de ocupación habitacional en suelo rural, que será de una vivienda por hectárea (10.000m²)".

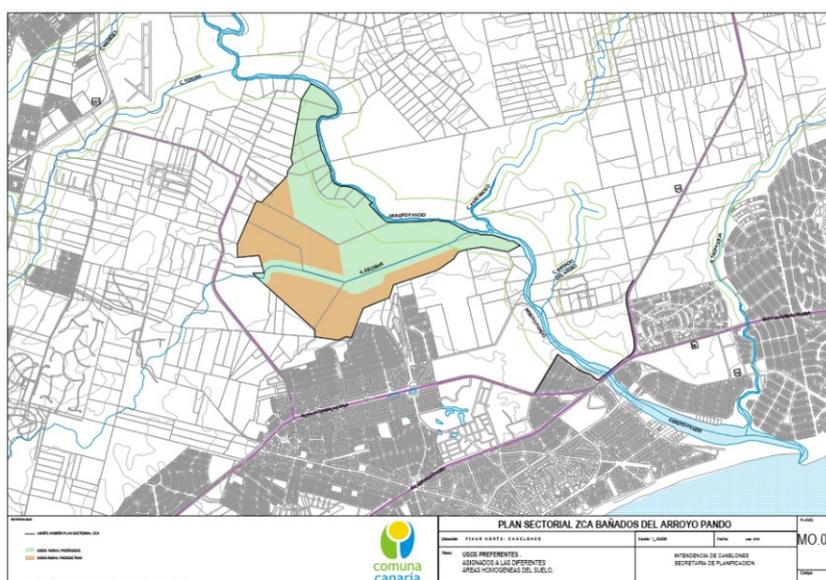


Figura 7 – PLAN SECTORIAL ZCA ARROYO PANDO - USOS PREFERENTES

Para los usos condicionados (o admitidos con restricciones) en estas áreas de usos rural productivo, incluye aquellos "que registran compatibilidad verificable con los principales, que pueden permitirse ser implantados por contribuir al desarrollo sostenible del ámbito, siempre que se asegure una explotación racional de los recursos naturales, se evite la contaminación, se asegure el régimen hidrológico, se minimice la modificación del suelo y se favorezca la conservación de la fauna, entre otros condicionamientos similares". Y agrega una extensa lista de usos a vía de ejemplo.

Agrega la descripción de los usos incompatibles, señalando algunos en forma expresa e indicando que "se incluyen entre los usos incompatibles todas las actividades no expresamente autorizadas por los numerales anteriores, entre las cuales cabe indicar, a vía de ejemplo los cultivos de cereales, oleaginosos y forrajera que se integren a sistemas de producción intensiva, así como el monocultivo forestal de rendimiento".

Finalmente, el Plan Sectorial incluye un capítulo que regula la Actuación y control territorial, incorpora un capítulo de Programas y proyectos, así como uno último de Seguimiento.

Corresponde señalar que el ámbito territorial establecido para el Plan Parcial Bañados del Arroyo Pando queda totalmente comprendido en el territorio abarcado por el Plan de Ordenamiento Territorial de la Microrregión de la Costa - Costaplan, según el Decreto 1/020 de enero de 2020.

Figura 8 – COSTAPLAN - ZONIFICACIÓN (2010)

Figura 9 – COSTAPLAN - PLANES (2020)

Asimismo debe subrayarse que, en cumplimiento de lo dispuesto por el Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Micro Región de la Costa - Costaplan (según Decreto N° 6/010) de octubre de 2010, en abril de 2020 se aprobó el Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ZCA Bañados del Arroyo Pando, por el Decreto N° 5/020.

El ámbito territorial de este Plan Sectorial de la ZCA Bañados del Arroyo Pando (con una superficie de 498 Ha) abarca la casi totalidad del ámbito ahora dispuesto por la revisión del Costaplan para el Plan Parcial Bañados del Arroyo Pando (de unas 714 Ha), tal como puede verificarse en gráficos.

2 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A diferencia de la elaboración del Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible de la ZCA Bañados del Arroyo Pando, en donde se realiza el diagnóstico muy exhaustivo del ámbito territorial correspondiente y de su entorno, la elaboración del presente Plan Parcial Bañados del Arroyo Pando se apoya fuertemente en definiciones propias y avanza en el modelo de territorio definido por el por el Decreto N° 5/2020 de la Junta Departamental de Canelones que aprobó en Plan Sectorial. Esta metodología se sustenta en el camino ya recorrido y se fundamenta plenamente por lo reciente de su consideración y vigencia.

El Plan Parcial Bañados del Arroyo Pando no constituye, entonces, una revisión del Plan Sectorial, sino una profundización y complemento de aquél, recientemente aprobado. Esto significa que ninguna de las ideas macro del Plan Sectorial, ninguna de sus determinaciones, están en revisión, sino que éstas se fortalecen a través de definiciones del Plan Parcial, que contribuyen a establecer determinados parámetros capaces de promover escenarios de desarrollo que acopasen las dinámicas del territorio.

Es por ello que, simplemente, a continuación se encara un repaso de la información más sobresaliente y significativa del relevamiento y diagnóstico efectuado para el Plan Sectorial y a aquélla se remite para la posible profundización de lo aquí consignado.

El Plan Parcial avanza en proponer herramientas para procurar una alternativa posible de desarrollo territorial compatible con la conservación del área de humedal.

2.1 Contexto físico

2.1.1 Ambiente y paisaje

Se considera importante para la adecuada lectura y comprensión del territorio, el contacto directo con el ámbito, recabando información, realizando relevamientos, complementando y enriqueciendo el proceso de recopilación y procesamiento de datos e información existente.

Para ello, se efectuaron numerosas recorridas por el área contenida en el ámbito del Plan Parcial y de su entorno, en particular de sus bordes y conexiones con el territorio inmediato, realizando un relevamiento visual y fotográfico de la zona y generando cartografía de reconocimiento físico ambiental y de usos del territorio.

Toda la información recopilada, del relevamiento en sitio y de fuentes secundarias, se cartografió, consignando las situaciones verificadas y los problemas detectados. Corresponde la remisión a la documentación del Plan Sectorial.

Contexto territorial

El contexto territorial en que se inserta el ámbito del Plan Parcial, corresponde a la macro pieza territorial metropolitana del departamento de Canelones. Se encuentra fuertemente definido y delimitado por dinámicas y lógicas territoriales metropolitanas que determinan fuertes procesos de transformación.

El ámbito del Plan Parcial, perteneciente al territorio metropolitano y canario, se encuadra dentro del patrón territorial propio del Área Metropolitana nacional de "heterogeneidad discontinua", que se puede caracterizar como la *"yuxtaposición de piezas de ciudad compacta y de ciudad difusa, de áreas de medias y de bajas densidades, alternadas con zonas rurales con diversas caracterizaciones y usos. Situación común y compartida con otros territorios metropolitanos"* (Schelotto, 2008).

El ámbito considerado forma parte de la primera corona metropolitana o Área Metropolitana próxima o inmediata, que demanda la instrumentación de una visión planificadora integradora de las diversas escalas a partir de los importantes avances ya registrados en el desarrollo de instrumentos de planificación.

En el territorio del ámbito se localiza una pieza estratégica constituida por el humedal, que ha sido catalogado de interés para su conservación, lo que se evidencia en la voluntad de su incorporación al SDAPA. Sector que cumple servicios ecosistémicos de conservación de biodiversidad y mejora de la calidad del agua.

Los recursos hídricos, que bordean y atraviesan el ámbito territorial, interconectan con el arroyo Pando, constituyendo corredores biológicos, también de interés para la conservación.

La zona donde se inserta el ámbito del Plan Parcial incluye: actividades de servicio y logísticas, distintos establecimientos deportivos, culturales y de enseñanza, diversas partes pobladas, áreas residenciales, villas, fraccionamientos aislados o "barrios", éstos con fuerte heterogeneidad desde el punto de vista de su origen, morfología, grado de consolidación, calidad ambiental y formalidad de tenencia, entre otras actividades, además de grandes áreas ociosas, sin uso aparente y algunos, muy escasos, predios en producción hortifrutícola.

En la zona de inserción del ámbito del Plan Parcial, en el este de la corona próxima del Área Metropolitana registra dos situaciones diferenciadas. Sobre la costa del Río de la Plata se

desenvuelve la Ciudad de la Costa y los balnearios más próximos de la Costa de Oro. Hacia el Norte y sobre las rutas nacionales de penetración, 8 y 101, se localizan diversas urbanizaciones: Colonia Nicolich, Aeroparque, Barros Blancos y Pando.

En el espacio semirural entre ambas situaciones, se encuentran urbanizaciones de baja densidad, de tipo residencial campestre -básicamente estructuradas a lo largo del Camino De los Horneros y derivados de éste- , junto con vivienda en grandes lotes rurales, suelo vacante sin uso y algún predio productivo alternado. Existen también algunos usos no residenciales puntuales tales como: barracas y obradores, clubes y predios deportivos, un pequeño aeródromo civil, piletas de disposición de efluentes líquidos (en desuso) y particularmente un gran cuartel de la Escuela Militar de Aeronáutica con su aeródromo militar.

La realidad del espacio productivo rural actual en la zona, presenta una tendencia a la disminución de actividades y de población afincada en el lugar, dedicada a tareas propiamente rurales de producción agropecuaria. Sí se identifican algunos pocos emprendimientos productivos comerciales, tales como viveros de plantas ornamentales.

Al otro lado del Arroyo Pando, en la corona Metropolitana externa, son observables: una urbanización continua residencial-turística de bajísima densidad en una estrecha faja sobre la costa y un hinterland rural productivo (cultivos hortifrutícolas, criaderos de aves de corral y montes de rendimiento), con algún pequeño núcleo de población, también de baja densidad y la existencia de alguna actividad singular (tal como haras y residencia rural permanente).

Por el sur de la zona se encuentra la Ciudad de la Costa (barrios Pinar Norte y Rincón del Pinar), urbanización originada como fraccionamientos aislados con dificultad de continuidad entre sí, ofertados en el mercado como balnearios vacacionales inicialmente simplemente colgados de la actual Avenida Ingeniero Luis Giannattasio. En el último cuarto del siglo XX se produjo una rápida transformación de estos fraccionamientos en áreas habitacionales permanentes de muy baja densidad, inicialmente sin los servicios urbanos mínimos y con muy escasa actividad no residencial.

Se identifican en el entorno del ámbito, la presencia de asentamientos irregulares y existe un riesgo cierto de ocupación irregular para la zona de suelo rural sin uso.

Ámbito del Plan Parcial

El Ámbito del Plan Parcial registra cuatro realidades bien diferenciadas.

Por el este y en la mayor parte del norte (nornoreste), se trata de áreas aparentemente ociosas, como lo es la casi totalidad del ámbito. Están conformadas, en parte, por un ecosistema de

humedal (delimitado en el Plan Sectorial aprobado), mayoritariamente invadido por vegetación exótica muy densa y casi impenetrable. Se inundan con diverso alcance y frecuencia, pero por cortos períodos de tiempo, ya que la inundación remite rápidamente dada la facilidad de drenaje inducida por alteraciones efectuadas en su relieve respecto de su escorrentía antes natural.



Figura 10 – VISTA DEL ÁMBITO

Por el oeste, con frente al Camino Eduardo Pérez, existen diversos predios de tamaño relativamente importante, la mayoría de ellos sin uso productivo manifiesto. Solamente dos de ellos, uno en la margen norte del Arroyo Escobar y el otro frente al ángulo recto del Camino Eduardo Pérez donde empalma el Camino A la Represa, se encuentran en producción. Inmediatamente al norte del primero de los nombrados, se localiza un predio deportivo de un colegio montevideano y a continuación una cantera y barraca con acopio de materiales de construcción a granel, de gran porte. Frente a la curva del Camino Eduardo Pérez se ubican una serie de piletas de disposición de líquidos residuales utilizadas por los camiones-barométrica, actualmente sin uso (pero sin obras de abandono), cuyos líquidos lixiviados escurrían hacia el Arroyo Pando a través de ámbito del Plan tanto superficialmente por los cuerpos de agua (Arroyo Escobar), como seguramente por infiltración en el terreno.

Por el sur, en la mayor parte de la extensión del límite, se encuentra el área amanzanada no consolidada de Pinar Norte. Se trata de un fraccionamiento con manzanas regulares y predios

de pequeña superficie, con baja densidad de edificación y construcciones muy económicas. Los predios tienen entre 15 y 20 metros de frente, con superficies de entre 400 y hasta 1000 m² en unos pocos casos. En el este del área amanzanada se localiza el Autódromo Víctor Borrat Fabini en un extenso predio que interrumpe en parte la continuidad del amanzanado.

También por el sur, sobre el sureste, existen una docena de grandes predios sin uso, constituidos por arenales forestados básicamente con pinos, en donde es todavía apreciable alguna duna remanente y fijada por la forestación.

2.1.2 Relieve, hidrología e hidrogeología

El Ámbito del Plan Parcial es básicamente una planicie, suavemente ondulada con pendientes de entre el 1 y el 3 %, cuyo desnivel máximo llega a apenas diez metros en su gran extensión. Está comprendido en la unidad ambiental de llanuras y planicies fluviales.

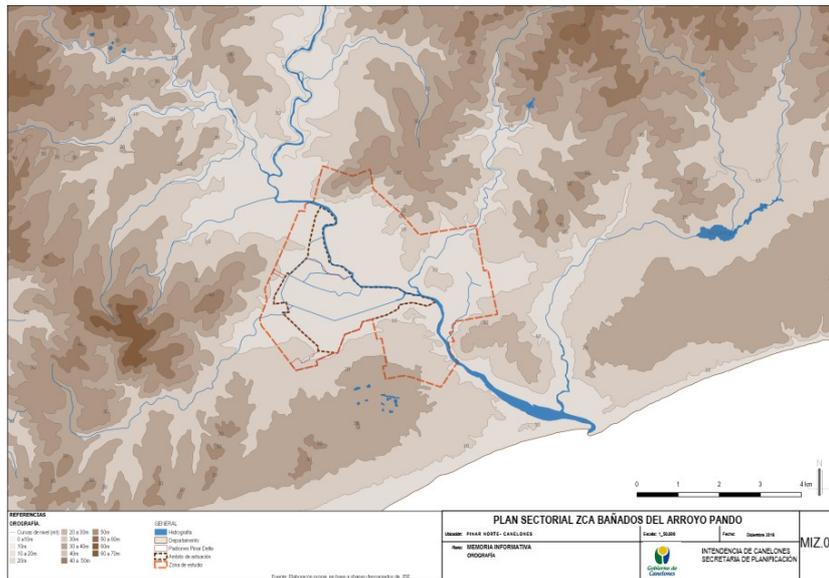
El ámbito territorial pertenece a la cuenca del Arroyo Pando, que corre de norte a sur. Son sus afluentes por la derecha, la Cañada De la Totorá y el Arroyo Escobar -canalizado en su tramo final casi desde el Camino Antonio Pérez hasta su desembocadura en el Arroyo Pando-. Por la izquierda, recibe los afluentes Cañada Pantanosa y Cañada Del Negro (conocida como "Bañado del Negro"). En ambos casos además de cañadas menores y sangraderos, que en gran parte de la margen derecha (en el ámbito del Plan) se encuentran canalizados.

El Arroyo Pando presenta un fuerte impacto por contaminación orgánica, eutrofización y modificación del régimen hídrico por embalsamiento. Asimismo registra el efecto contaminante y sostenido en el tiempo, del vertido de aguas servidas urbanas directamente o a través de sus afluentes aguas arriba. Atraviesa la ciudad de Pando, antes de llegar a bordear el ámbito del Plan Parcial.

En el ámbito del Plan Parcial, en la margen derecha del Arroyo Pando, se localiza básicamente en la parte inferior de la cuenca del Arroyo Escobar, principal afluente por la derecha en el tramo inferior del Arroyo Pando.

El Arroyo Escobar, en su tramo inferior a partir del punto de cierre en la alcantarilla existente en su cruce con el camino Eduardo Pérez, se encuentra fuertemente artificializado. Hace seguramente más de 60 años se construyeron redes de drenaje y se modificó el curso del Arroyo, asegurando la inmediata evacuación del agua en los frecuentes casos de crecidas. Esta realidad se encuentra ya documentada en la Carta Topográfica del Plan Cartográfico Nacional 1:50.000 del Servicio Geográfico Militar (1966-1967), donde pueden observarse los cursos de los principales canales artificiales existentes.

Figura 11 – PLAN SECTORIAL ZCA ARROYO PANDO - RELIEVE



Esto se originó que, ya desde mediados del siglo XX por lo menos. La mayor parte de la superficie del Ámbito del Plan Parcial formó parte de una explotación de madera en base a montes de rendimiento constituido por álamos, si bien la explotación de "La Forestal" cesó hace ya unos años.

Aguas abajo del camino Eduardo Pérez, el Arroyo Escobar se bifurca en una red de canales pertenecientes al sistema de drenaje construido para la explotación forestal. Recibe además, por la margen derecha, una cañada que proviene de la Ruta Interbalnearia en el borde de la urbanización de Pinar Norte, cruza en una alcantarilla el camino Eduardo Pérez y se aleja de la urbanización en sentido noreste para desembocar en el canal principal del Arroyo Escobar, que tiene dirección oeste-este.

El Arroyo Escobar, junto con su red de afluentes, reciben directamente o en forma indirecta, efluentes afectados por la actividad industrial y urbana existente en la cuenca, junto con la productividad agrícola de cierta intensidad, especialmente en el segundo de los cursos indicados (el Arroyo Escobar atraviesa el borde de la urbanización Aeroparque y otras urbanizaciones del tipo country). Esto *"implica un potencial riesgo de aporte de escurrimientos contaminados por presencia de agroquímicos, hidrocarburos y efluentes domésticos"*, tal como se lee en el Plan Parcial del Camino de los Horneros.

La red de cursos de agua, particularmente en el curso alto del Arroyo Escobar y sus afluentes en esa zona, han tenido también importantes alteraciones en los cauces, con *"tajamares y lagunas construidos en varios predios"*, con conexiones no naturales que intervenculan las subcuencas,

cambios abruptos de dirección y situaciones en que "se originan estancamientos de flujo", tal como los describe el Plan citado.

Respecto a la geología del ámbito del Plan Parcial, Morales (2001) realizó un estudio geológico, en el cual se consigna: *la geología del área puede catalogarse de sencilla ya que de acuerdo a la carta Geológica de Uruguay de 1985 el predio se ubica en el Cralón del Río de la Plata de aproximadamente 2000 millones de años con un subsuelo de rocas metamórficas.*

La mayor parte del área comprendida está ocupada por Aluviones y afloramientos de Milonitas Graníticas y Cuarcitas Miloníticas. Le sigue la formación Libertad, que se caracteriza por la presencia de Lodolitas en forma secundaria y Loess con cantidades variables de arena color parto y pardo rojizo.

En los suelos se identificó el grupo CONEAT 3.10 como predominante, que corresponde al Bañado de Carrasco en los departamentos de Canelones y Montevideo y pequeñas áreas en los departamentos de San José, Colonia y Soriano. Los suelos dominantes son *Planosoles Éutricos Melánicos*, a veces *Cumúlicos* y *Gleysoles, Típicos Lúvicos, Melánicos*.



Figura 12 – VISTA DEL ÁMBITO

2.1.3 Ambiente biótico

Dentro del ámbito, un sector se encuentra identificado como bañado en el Inventario Nacional de Humedales distinguiéndose en el área de estudio (al norte de la Ruta Interbalnearia tres diferentes tipologías de humedales según clasificación Ramsar: Ts/Tp (esteros, pantanos

estacionales o intermitentes de agua dulce) en la parte norte del área de estudio Ss/Sp (esteros, pantanos estacionales o intermitentes salinos) en el área Sur y 4 (Modificado) en el área oeste.

Los servicios ambientales que se identifican asociados a los ecosistemas presentes, son aquellos de aporte y regulación vinculados con la absorción y almacenamiento de agua, desaceleración de flujos, reducción de erosión, provisión de hábitat para aves y fauna potencialmente presente, abrigo y sombra, retención de nutrientes, etc.

Un antecedente a considerar es el Inventario Nacional de Humedales, que presenta DINAMA en su Observatorio Nacional Ambiental (OAN) que establece según se presenta en la imagen adjunta, dos zonas dentro del ámbito: una identificada como Bañado, pantano, esteros, charcas, permanentes o estacionarios salinos, salobres; alcalinos indicada en color verde y una zona identificada como bañado modificado artificial indicada con color marrón.

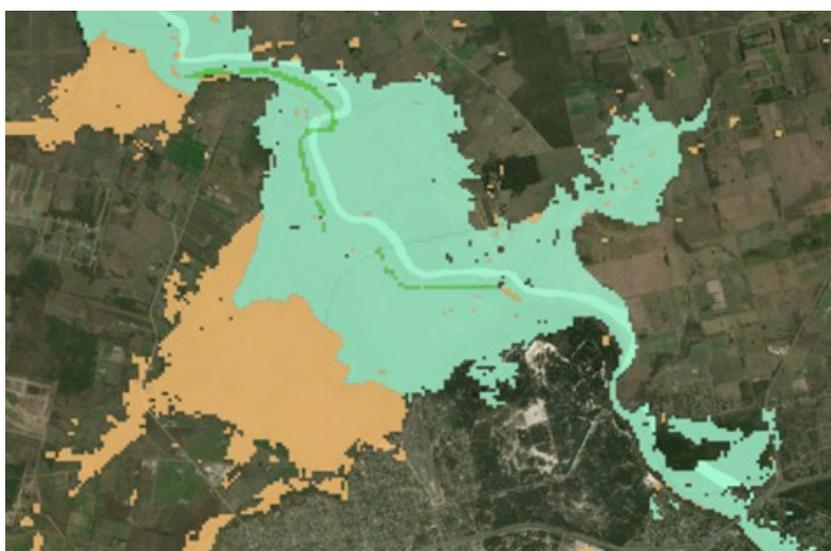


Figura 13 – OAN DINAMA - IMAGEN DEL INVENTARIO NACIONAL DE HUMEDALES

Al realizar relevamientos de campo y visitas a la zona en el momento actual, se observó que existe una zona con remanente de humedales con potencial para la conservación de la biodiversidad y el cumplimiento de los servicios ambientales, que no coincide exactamente con la zona identificada en el Inventario Nacional de Humedales como pantanos, esteros y charcas permanentes y estacionarias. Esta situación fue reconocida en el Plan Sectorial recientemente aprobado.

En las recorridas de campo se identificaron distintas especies propias de humedal como: *Azolla filicoides*, *Cyperus giganteus*, *Echinodorus grandiflorus*, *Juncu sacutus*, *Ludwigia peploides*, *Ranunculus apiifolius*, *Schoenoplectus californicus*. Asociado a formaciones del tipo bañado o

humedal se encuentran pajonales formados mayormente por *Cortaderia selloana* y *Eryngium pandanifolium*.

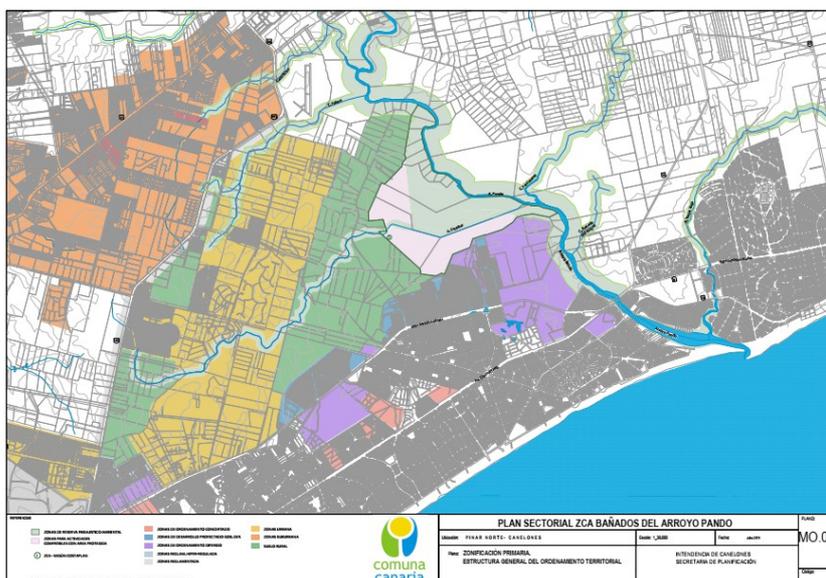


Figura 14 – PLAN SECTORIAL ZCA ARROYO PANDO - ZONIFICACIÓN

En los relevamientos de campo realizados se observaron algunas praderas deterioradas por haber formado parte de chacras que hoy se encuentran abandonadas o que directamente no existen, como se aprecia en la siguiente fotografía. Se destacó la presencia de las siguientes especies: *Axonopus suftultus*, *Bowlesia incana*, *Cynodon dactylon* (pasto bermuda), *Dactylis glomerata* (pasto azul), *Dichondra sericea* var. *microcalyx* (oreja de ratón), *Paspalum dilatatum* (pasto miel), *Petunia axillaris* (petunia), *Senecio madagascariense*, entre otras.

Si bien no fue posible hacer un relevamiento de la fauna presente en la Zona de Estudio, más allá de algún avistamiento ocasional, se entiende de interés el presentar las especies de la fauna que potencialmente podrían encontrarse presentes.

Para ello, se recurre a las especies principales de fauna asociadas a las cartas topográficas J28 y J29, en las cuales se encuentra la cuenca del Arroyo Pando. Se enumeran seguidamente las especies que podrían eventualmente encontrarse en la Zona de Estudio, exclusivamente en base a la analogía regional anotada:

- aves: *Calidris fuscicollis* (playerito colita blanca), *C. bairdii* (playerito unicolor), *C. canutus* (playerito rojizo), *Charadrius falklandicus* (chorlito doble collar), *Ch. semipalmatus* (chorlito palmado), *Chloroceryle amazona* (martín pescador mediano), *Ch. americana* (martín pescador chico), *Furnarius rufus* (hornero), *Vanellus chilensis* (tero);

- peces: *Astyanax stenohalinus* (mojarra), *Dipoma speculiferum* (mojarra), *Hyphessobrycon anisitsi* (mojarra), *Platanichthys platana* (anchoíta), *Ramnogaster melanostoma* (mandufia);
- mamíferos: *Desmodus rotundus* (vampiro), *Eptesicus furinalis* (murciélago), *Histioglossus montanus* (murciélago orejudo), *Leopardus braccatus* (gato pajero), *L. geoffrogi* (gato montés), *Lycalopex gymnocercus* (zorro gris), *Procyon cancrivorus* (mano pelada), *Oxymycterus josei* (ratón de campo);
- anfibios: *Limnomedusa macroglossa* (rana de las piedras), *Melanophryniscus atroluteus* (sapo), *M. devincenzii* (sapo), *M. sanmartini* (sapo), *Physalaemus biligonigerus* (ranita gato), *Ph. Riograndensis* (ranita), *Scinax fuscovarius* (rana flancos amarillos), *S. uruguayus* (rana uruguaya);
- reptiles: *Boiruma maculata* (musaraña), *Cnemidophorus blacertoides* (lagartija verde), *Epictia munoai* (viborita de dos cabezas), *Rhinocerophis alternatus* (crucera), *Oxyrhopus rhombifer* (falsa coral).

La precedente lista de fauna ha sido elaborada en base a datos de la página web de SNAP.

En los relevamientos de campo y visitas a la zona en el momento actual no se identificó la presencia de monte nativo según se puede observar en las fotografías adjuntas, tomadas desde el curso del Arroyo Pando. La presencia de árboles corresponde a especies invasoras de *Gleditsia triacanthos* y forestaciones antiguas de álamos y eucaliptus.

Figura 15 – BOSQUE DE GLEDITSIA TRIACANTHOS Y OTRAS EXÓTICAS INVADIENDO EL HUMEDAL

2.2 Contexto dotacional

2.2.1 Situación catastral

En la zona se pueden caracterizar dos realidades bien diferenciadas: un área de grandes predios -resultado de operaciones de fraccionamiento de enormes extensiones iniciales- y áreas amanzanadas con predominio de lotes de pequeña superficie. El ámbito del Plan Parcial queda totalmente comprendido por grandes predios.

Dentro del primer grupo, los predios son algo menores sobre los caminos departamentales -en particular sobre el Camino Eduardo Pérez-, superiores a las 5 Ha. En el resto de la zona, se trata de predios de muy importante superficie (desde 10 y hasta 120 Ha, lo que lleva el promedio general a algo más de 11 Ha de superficie de padrón).

En el área de grandes predios, predominan aquéllos aparentemente si uso alguno, en estado de cierto abandono o por lo menos, bajo mantenimiento. Son muy escasos los productivos y también son pocos los destinados a usos recreativos o deportivos.

Fuera del ámbito del Plan Parcial, al sur de ésta, la superficie de los predios en el área amanzanada es sumamente uniforme, con superficies en el entorno de los 500 metros cuadrados en general.

Las excepciones más notorias, además de los predios del Autódromo Víctor Borrat Fabini, están constituidas por tres predios singulares de mayor área: uno en Carlos Gardel entre Pando y Canelones, otro sobre la calle Colonia entre Madrid e Itapebí (donde se localiza el Centro de Barrio) y un tercero, sensiblemente mayor, al Norte de éste entre las calles Madrid, General Artigas, Rivera y Daymán, igual que el anterior, recorrido por una cañada que corre Norte-Sur. El primero mencionado y el último, tienen límite con los padrones rurales del ámbito involucrado.

En el área amanzanada los usos se corresponden al de un área residencial periférica de baja densidad, con predominio casi total de la vivienda. Existen pequeños servicios comerciales de abastecimiento cotidiano, distribuidos en la trama y algo concentrados sobre la calle Colonia.

En las proximidades del Autódromo se localizan talleres mecánicos y otros servicios de abastecimiento y reparación automotriz.

2.2.2 Movilidad

El sector territorial en el que se inserta el ámbito del Plan Parcial se encuentra localizado en forma marginal respecto a la red vial que estructura el territorio departamental. Resulta posible

identificar ciertas vías con funciones de interconexión local diferenciables, de acuerdo a las posibilidades de enlace que brindan y la capacidad de flujo.

El viario principal para la conectividad de la Zona de Estudio, está basado en la Ruta Nacional N° 200 Interbalnearia, caracterizada como gran conectora metropolitana.

En un segundo nivel -vías principales- se encuentran el Camino Eduardo Pérez, la Avenida Pérez Buttler y la Avenida Atahualpa/General Artigas (costaneras del Arroyo Pando) que operan como conectoras interzonales. El Camino Al Paso Escobar potencialmente integra este segundo nivel, ya que si bien tiene solamente algunos tramos construidos, existe la faja de vial en toda su extensión entre la Ruta N° 101 y unos mil metros al Este del Camino Eduardo Pérez.

En el tercer nivel -de vías intermedias- se indican: la calle Colonia (paralela al Norte de la Ruta Interbalnearia), la Avenida Indianápolis/Queguay y las calles Ciudad de Canelones, Madrid, Daymán/Convención y Abayubá (todas transversales a la Ruta Interbalnearia).

El transporte público tiene recorridos por la Ruta Interbalnearia y por la Avenida Giannattasio y un circuito interno a través de la Avenida Eduardo Pérez, calle Colonia, Daymán, Rivera y Avenida Indianápolis.

2.2.3 Infraestructuras

En el ámbito del Plan Parcial no se registra la existencia de redes de infraestructura urbana. Tampoco existen atravesamientos viales. La única vialidad está constituida por el Camino Antonio Pérez, que discurre próximo al límite oeste del ámbito. El Camino al Paso Escobar penetra en el Ámbito por el suroeste. Según registro de la Dirección Nacional de Catastro, existe un camino de atravesamiento oeste-este entre el Camino Eduardo Pérez -en las proximidades del giro a 90° hacia el oeste y el empalme con el Camino A la Represa- y el Arroyo Pando.

El entorno del ámbito, carece de saneamiento y no está contemplado en las previsiones del plan de infraestructuras vigente para la Ciudad de la Costa. Las áreas previstas para la incorporación de red de saneamiento por el mencionado plan se desarrollarán en tres etapas, cubriendo las zonas de mayor densidad poblacional. La planta de tratamiento, previa a su impulsión al emisor subacuático, se encuentra próxima al oeste del área analizada, en el barrio Colinas de Solymar (a unos 4 Kilómetros de la intersección del Camino Eduardo Pérez con el Camino al Paso Escobar.

Por otra parte, el sector de suelo urbano, localizado adyacente por el sur del ámbito del Plan Parcial, cuenta con cobertura de agua potable, de energía eléctrica y de telefonía fija.

2.3 Contexto socioeconómico

2.3.1 Dinámicas territoriales

Como se informó, se trata de una zona periurbana próxima a las áreas urbanas de Ciudad de la Costa y Montevideo, que incluye varios núcleos poblacionales de diverso carácter, instalaciones industriales y de servicio, centros de distribución y logística y servicios de enseñanza y deportivos, lo que conlleva cierta degradación ambiental y paisajística.

Tradicionalmente, el uso predominante era de pequeñas explotaciones hortifrutícolas y otras producciones de granja. En los últimos lustros, ha avanzado fuertemente la presión del uso urbano, residencial y de servicios. Como consecuencia de este fenómeno, la población rural se ha visto reemplazada por pobladores que residen en la zona pero no tienen la actividad rural como fuente de ingresos, disminuyendo la disponibilidad de mano de obra para tareas de producción rural.

Pero la decadencia de la actividad hortifrutícola en la zona se origina en la pérdida de rentabilidad (por precios bajos y/o volatilidad de los mismos, costos, escala de producción, robo y destrozos por tránsito de personas ajenas a las explotaciones), lo que ha determinado el creciente abandono de predios o de producción en los mismos. Lo que se suma al aumento del valor de la tierra provocado por su potencialidad para la radicación de actividades industriales, de servicio, logísticas y particularmente, residenciales (especialmente barrios privados y chacras de primera residencia de habitantes urbanos) y centros recreativos. La realidad actual es de creciente aumento de las expectativas de comercialización de los predios, lo que provoca también un abandono de las actividades rurales.

2.3.2 Población y hábitat

El sector territorial se caracteriza por la casi inexistencia de carga poblacional. En la valoración estadística no alcanza el registro mínimo observable. El ámbito del Plan Parcial repite la situación, registrando un vacío poblacional aún mayor.

En el entorno inmediato, en el norte de El Pinar registra también vacíos importantes, particularmente el constituido por el conjunto de predios ocupados por el Autódromo Víctor Borrat Fabini, además del gran predio en el sur del cual se implanta el Centro de Barrio Pinar Norte.

En esta zona urbana, las densidades de población están por debajo de los 30 habitantes por Hectárea, con escasas manzanas en que es apenas algo mayor -pero menos de 50 habitantes por Hectárea- y tres situaciones en que se supera este guarismo.

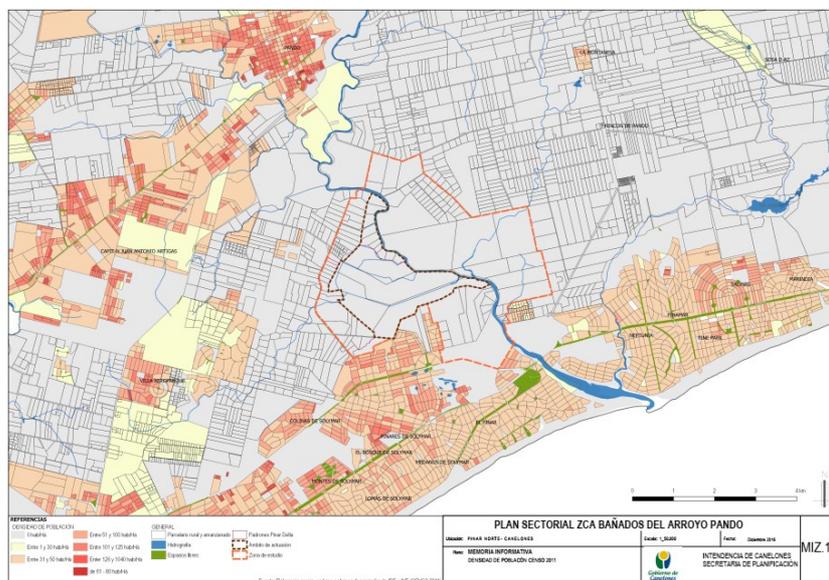


Figura 16 – PLAN SECTORIAL ZCA ARROYO PANDO - DENSIDAD DE POBLACIÓN

La información disponible, permite asumir que la población residente en la zona de estudio se trata de familias de ingresos bajos a medio bajos.

Fuera de la zona de estudio, se localizan las urbanizaciones residenciales (barrios de índole residencial campestre y barrios urbanos convencionales). Los primeros se encuentran todavía en fase de desarrollo a estar por la información censal disponible (INE, 2011), aunque se verifica cierto contraste con la observación en sitio. Los barrios abiertos registran una elevada ocupación de sus lotes, con más de una vivienda, en algún caso, en ellos. En un gran predio de El Pinar Norte, limítrofe con el ámbito territorial del Plan Parcial por el sur, se ubica un asentamiento irregular, además de observarse la existencia de otras localizaciones de vivienda informal de menor porte.

2.3.3 Condiciones de actividad y uso del suelo

El territorio metropolitano, en el cual se inscribe el ámbito del Plan Parcial, es un territorio rico y diverso, que incluye estructuras y sistemas territoriales de alta complejidad y de valor regional, así como un sistema de núcleos urbanos, áreas urbanas conurbadas, ámbitos residenciales, tejidos informales o mixtos, áreas de interfaz urbano-rural y áreas rurales de diversa

caracterización, que contiene infraestructuras y equipamientos de rango nacional pero también servicios a escala local, a escala de la comunidad.

Este territorio, en su conjunto, constituye una de las grandes oportunidades en materia de transformaciones territoriales positivas e innovadoras a nivel nacional y requiere del desarrollo de instrumentos apropiados para asegurar su desarrollo sostenible e inclusivo.

La pieza territorial en análisis posee un alto contenido natural a la vez que una fuerte tendencia a su urbanización y ocupación con usos diversos, particularmente los habitacionales de carácter turístico residencial.

Esta apariencia de elevada ruralidad, con paisajes de naturalidad y la presencia de un ecosistema como el humedal interés para la conservación de la biodiversidad que contribuye a otorgar valor al paisaje, resulta vital para su propio desarrollo antrópico de nueva concepción.

2.4 Perspectivas de evolución y desarrollo territorial

El área territorial donde se inserta el ámbito del Plan Parcial, al norte de Ciudad de la Costa, registra un proceso de cambio en las últimas décadas, en que el suelo productivo rural ha ido disminuyendo en su superficie y predominio, siendo sustituido gradualmente por usos residenciales -particularmente de baja densidad y estándar medio y medio alto, aunque también con densificación poblacional de barrios populares en fraccionamientos anteriores-, establecimientos deportivos y recreativos, necrópolis y más recientemente -aunque muy al oeste del ámbito del Plan, sobre la Ruta Nacional 101-, usos no residenciales, que comprenden: emprendimientos logísticos, industriales y de servicio, de portes medio y grande.

En un escenario tendencial, el proceso de pérdida de productividad agropecuaria y hortifrutícola, que se viene registrando en las últimas décadas, aparece como una tendencia robusta, sin que resulte posible prever su reversión. No se registran intenciones manifiestas o latentes que sugieran un cambio en la tendencia.

En cambio, todo el sector comprendido al este de las actuaciones de urbanización convencional residencial y no residencial a lo largo de la Ruta Nacional N° 101 (antiguas urbanizaciones y nuevos emprendimientos logístico industriales y de servicio), hasta el Arroyo Pando al oeste, registran una tendencia a albergar diversos emprendimientos turístico-residenciales de baja densidad y gran calidad urbano arquitectónica, conservando los valores del paisaje y potenciando los ecosistemas, al tiempo que aportando nuevas calidades en un entorno de ruralidad sostenible.

En este escenario verificado del sector en que se localiza, para el ámbito del Plan Sectorial resulta previsible, en el marco del Plan Sectorial vigente y mediante la aplicación de sus disposiciones, la evolución en consonancia con la tendencia con "usos compatibles con el área protegida", sobre las áreas de suelo rural productivo.

La evolución de la zona, seguramente induciría la incorporación de formas de vivienda permanente del tipo turístico-residencial, uno de los usos compatibles previstos por el Plan Sectorial. Dada la densidad máxima de ocupación habitacional establecida por el Plan Sectorial en su artículo 30.2 (que es transcripción literal del artículo 66 del Decreto N° 0015/019 Plan de Ordenamiento Rural de Canelones - Ruralidades Canarias), habilitaría la incorporación de hasta 498 viviendas en predios con un mínimo de 3 Ha, además de diversas instalaciones deportivas, campestres y recreativas, en el ámbito de 498 Ha del Plan Sectorial. O, en su caso, de hasta 715 viviendas en el ámbito de 715 Ha del Plan Parcial, siempre además de diversas instalaciones de servicio.

Esta transformación, de no mediar la implementación de un instrumento de ordenamiento territorial, como lo es el Plan Parcial, se producirá en forma aleatoria, simplemente producto de la acción del mercado, sin una estructuración sistemática del territorio y sin garantizar que la activación del suelo de "usos compatibles con el área protegida" participe, como un todo y de manera integral, de la conservación y valorización de las áreas de "suelo de reserva paisajístico ambiental".

La tenencia de suelo del ámbito del Plan Parcial, hoy en pocos propietarios y con uno notoriamente mayoritario, constituye una oportunidad para desarrollar -en forma simultánea a la planificación derivada del mismo- un modelo de gestión que involucre a los actores en el compromiso de gestionar el territorio de forma integral, incluyendo las acciones de mejora de humedal para la conservación de la biodiversidad y las acciones de prevención de efectos sobre el mismo, derivados de la ocupación de suelo por actividades.

Sin duda el ámbito del Plan Parcial registra interesantes valores potenciales de paisaje, hoy sumamente deteriorados por falta de gestión y la situación de no producción agropecuaria. La situación ambiental actual dista de ser una condición ecosistémica de elevado valor y además, hace inverosímil cualquier suposición de posible viabilidad de explotación agropecuaria u hortifrutícola, en dichos terrenos.

El Plan Parcial puede generar una activación controlada, que potencie el desarrollo sostenible del ámbito con acciones para la mejora de los servicios ambientales, al tiempo de disponer los sistemas y estructuras territoriales con un modelo territorial integrador con usos y actividades compatibles, que asegure la sostenibilidad mediante el modelo de gestión, en el cual exista

coparticipación público-privada, adecuadamente regulado, incluyendo el monitoreo de los ecosistemas valorizados.